

---

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**



Alcaldía Municipal de Chinandega Oficina de Urbanismo.

**AUTORES:**

Zúniga Núñez, Elsa Mariela

**TUTORA.**

Pentzke Chamorro, Gerald

MANAGUA, NICARAGUA - 2017

**"las calles y sus aceras, los principales lugares públicos de una ciudad, son sus órganos más vitales. ¿Qué es lo primero que nos viene a la mente al pensar en una ciudad? Sus calles. Cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste".**

**Jane Jacob**



## **AGRADECIMIENTO**

Me gustaría que estas líneas sirvieran para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo, en especial al Ing. Eduardo Paniagua, jefe del área de Planificación Territorial en la Alcaldía de Chinandega, por el seguimiento y la supervisión continua de la misma, pero sobre todo por la motivación y el apoyo recibido en la Institución. Quisiera hacer extensiva mi gratitud a mis compañeros de la Oficina de Urbanismo y, especialmente a Belkis, Don Pedro y Don Ary por su amistad y colaboración.

A mi familia que me animaron de principio a fin, en mi formación laboral, principalmente a mis padres, que además son ejemplos a seguir, pilares fundamentales en mi vida, enseñándome a ser emprendedor y superar cualquier adversidad que se me presente.

A todas las personas, que a lo largo de mi carrera, se han involucrado en mi formación directa o indirectamente. A mis profesores por su apoyo y conocimientos brindados a lo largo de la carrera.

A mi tutor, Arq. Gerald Pentzke, por su tiempo y dedicación, por guiarme en esta última etapa de mi formación académica hacia el camino profesional.

A la Alcaldía Municipal de Chinandega por la oportunidad de realizar las prácticas profesionales, en su institución, por permitirme ser parte de su equipo, a los compañeros que me brindaron su apoyo y conocimiento.

La universidad me dio la bienvenida al mundo como tal, las oportunidades que me ha brindado son incomparables, y antes de todo esto ni pensaba que fuera posible que algún día si quiera me topara con una de ellas. Agradezco mucho por la ayuda de mis maestros, mis compañeros, y a la universidad en general por todo lo anterior en conjunto con todos los copiosos conocimientos que me ha otorgado.

Muchas gracias a Todos.

## DEDICATORIA

La concepción de este proyecto está dedicada a mis padres **Ana y Lázaro**, pilares fundamentales en mi vida. Sin ellos, jamás hubiese podido conseguir lo que he logrado hasta ahora. Su tenacidad y lucha insaciable han hecho de ellos el gran ejemplo a seguir y destacar, no solo para mí, sino para mis hermanas y familia en general.

También dedico este proyecto a **Luke** la ayuda que me has brindado ha sido sumamente importante, estuviste a mi lado inclusive en momentos y situaciones más tormentosas, ayudándome. No fue sencillo culminar con éxito este proyecto, sin embargo fuiste mi inspiración, me decías que lo lograría perfectamente. Me ayudaste hasta donde te era posible, incluso más que eso. Muchas gracias, amor.

Eres el reflejo de mi hermana, de una de las mujeres que más quiero en este mundo. Tú pequeña **María Gabriela**, cada vez logras más importantes metas, y nosotros como familia aportamos en ello, pero no sabes también todo lo que nos enseñas y los grandes aportes que traes a nuestras vidas. Tú cariño, tu amor, y tus manifestaciones de afecto, son una gran bendición, que dan muestra de las buenas cosas que una sobrina tiene para ofrecer, y con ello, nuestra familia en general. Muchas gracias por suponer mi constante motivación y ayudarme a concluir mi proyecto de tesis, de la manera en que se suponía que fuera.

Parece como si nunca hubiéramos estado en paz, siempre batallando por cualquier cuestión, sin embargo siempre llegaron los momentos en los que nuestra lucha cesó e hicimos una tregua para lograr metas conjuntas. Les agradezco no solo por estar presentes aportando buenas cosas a mi vida, sino por los grandes lotes de felicidad y de diversas emociones que siempre me han causado. Muchas gracias a mis hermanas **Gabriela y Yahoska**.



## **RESUMEN GENERAL**

El siguiente informe de Prácticas Profesionales, indica las actividades realizadas en la oficina de urbanismo, mediante un proceso teórico-práctico, permitiendo la aplicación de mis conocimientos y desarrollando destreza y habilidades como técnico urbano, complementando mi formación profesional académica.

Las actividades desarrolladas, asignadas por la Oficina de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chinandega son: atención ciudadana, revisión de planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios y eléctricos (según fuera el caso), revisión de presupuesto de la obra, Inspecciones técnicas como medida de linderos e inspección oculares, revisión de exámenes para aprobación de licencia de albañil o maestro de obra, actualización de documentos legales de los tramos de mercados y regular su ordenamiento.

También se hace mención de las normativas y herramientas técnicas que se utilizaron para la aprobación de los diferentes proyectos asociados al ordenamiento territorial. Se realiza una propuesta para los instrumentos técnicos utilizados en los servicios asociados a la construcción, donde se identifica normativas requeridas para la aprobación de estos.

## INDICE:

AGRADECIMIENTO .....	Pág. 2
DEDICATORIA .....	Pág. 3
RESUMEN GENERAL.....	Pág. 4
ÍNDICE.....	Pág. 5
1. Introducción .....	Pág. 8
2. Objetivos .....	Pág. 9
 CAPITULO I: MARCO DE REFERENCIA INSTITUCIONAL .....	Pág. 10
3. Ubicación Geográfica .....	Pág. 11
4. Información General del Municipio de Chinandega .....	Pág. 12
5. Organización Territorial del Municipio.....	Pág. 14
6. Información General de la Institución .....	Pág. 18
7. Organigrama Institucional .....	Pág. 19
a) Organigrama de la Dirección de Proyectos .....	Pág. 20
8. Personal Laboral de la Alcaldía Municipal de Chinandega .....	Pág. 21
 CAPITULO II: DESARROLLO DE PRÁCTICAS Y ACTIVIDADES .....	Pág. 23
9. Reporte de Prácticas Profesionales.....	Pág. 24
9.1 Proyectos Aprobados.....	Pág. 24
10. Requisitos Necesarios para solicitar trámites en Urbanismo.....	Pág. 28
11. Formatos Actuales Emitidos en Urbanismo .....	Pág. 33
11.1 Constancia de Uso de Suelo.....	Pág. 34
11.2 Permiso de Construcción.....	Pág. 35
12. Formatos Propuestos para los Servicios Asociados a la Construcción .....	Pág. 36
12.3 Emisión de Constancia de Usos de Suelo-Frente 1 .....	Pág. 37
12.4 Emisión de Constancia de Usos de Suelo-Frente 2.....	Pág. 38
12.5 Emisión de Constancia de Usos de Suelo-Reverso 1 y 2 .....	Pág. 39
12.6 Aprobación de Anteproyecto-Frente .....	Pág. 40
12.7 Aprobación de Anteproyecto-Reverso.....	Pág. 41
12.8 Aprobación de Proyecto Definitivo-Frente .....	Pág. 42
12.9 Aprobación de Proyecto Definitivo-Reverso .....	Pág. 43
12.10 Emisión del Permiso de Construcción-Frente 1 .....	Pág. 44
12.11 Emisión del Permiso de Construcción-Frente 2.....	Pág. 45
12.12 Emisión del Permiso de Construcción- Reverso 1 y 2.....	Pág. 46
13. Ejemplo de Proyecto Aprobado: Los Mangos .....	Pág. 47
Perfil del Proyecto .....	Pág. 47
Antecedentes.....	Pág. 47
Justificación .....	Pág. 48
Objetivos .....	Pág. 48
Descripción del Proyecto .....	Pág. 49
Módulo de 42 m2.....	Pág. 51

Módulo de 57 m2.....	Pág. 54
14. Normativas aplicadas.....	Pág. 57

CAPITULO III: CONCLUSIONES .....	Pág. 80
15. CONCLUSIONES .....	Pág. 81
16. RECOMENDACIONES .....	Pág. 82
17. BIBLIOGRAFÍA .....	Pág. 83
18. ANEXOS .....	Pág. 84
Estudios Realizados por INETER .....	Pág. 85

## INDICE DE IMAGENES

Imagen No. 1: U. Geográfica: Nicaragua .....	Pág. 11
Imagen No. 2: U. Geográfica: Departamento Chinandega .....	Pág. 11
Imagen No. 3: U. Geográfica: Municipio de Chinandega.....	Pág. 11
Imagen No. 4: U. Geográfica: Ciudad de Chinandega.....	Pág. 11
Imagen No. 5: U. Geográfica: Alcaldía Municipal de Chinandega.....	Pág. 11
Imagen No. 6: División Administrativa de la Ciudad .....	Pág. 15
Imagen No. 7: División Administrativa del Municipio .....	Pág. 17
Imagen No. 8: Macro Localización Los Mangos .....	Pág. 49
Imagen No. 9: Micro Localización Los Mangos .....	Pág. 49
Imagen No. 10: División en Zonas Los Mangos .....	Pág. 50
Imagen No. 11: Planta de Conjunto Los Mangos .....	Pág. 51
Imagen No. 12: Detalle del Pavimento Los Mangos.....	Pág. 52
Imagen No. 13: Detalle de la calzada Los Mangos.....	Pág. 52
Imagen No. 14: Sección típica de calle Los Mangos .....	Pág. 52
Imagen No. 15: Planta Arquitectónica Modelo 42m2 Los Mango .....	Pág. 53
Imagen No. 16: Elevación Arquitectónica 1 Modelo 42m2 Los Mangos .....	Pág. 54
Imagen No. 17: Elevación Arquitectónica 2 Modelo 42m2 Los Mangos .....	Pág. 54
Imagen No. 18: Elevación Arquitectónica 3 Modelo 42m2 Los Mangos .....	Pág. 55
Imagen No. 19: Elevación Arquitectónica 4 Modelo 42m2 Los Mangos .....	Pág. 55
Imagen No. 20: Planta Arquitectónica Modelo 57m2 Los Mangos .....	Pág. 56
Imagen No. 21: Elevación Arquitectónica 1 Modelo 57m2 Los Mangos .....	Pág. 57
Imagen No. 22: Elevación Arquitectónica 2 Modelo 57m2 Los Mangos .....	Pág. 57
Imagen No. 23: Elevación Arquitectónica 3 Modelo 57m2 Los Mangos .....	Pág. 58
Imagen No. 24: Elevación Arquitectónica 4 Modelo 57m2 Los Mangos .....	Pág. 58
Imagen No. 25: Amenaza por Actividad Volcánica y Sísmica en la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 87
Imagen No. 26: Amenaza por Deslizamiento e Inundación en la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 88
Imagen No. 27: Densidad Permitida en la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 89
Imagen No. 28: Instalaciones Esenciales, Líneas Vitales y Albergues en la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 90
Imagen No. 29: Riesgo ante Amenazas Naturales en la Ciudad de Chinandega.....	Pág. 91

Imagen No. 30: Zonificación Urbana en Función a las Amenazas Naturales de la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 92
Imagen No. 25: Amenaza por Actividad Volcánica y Sísmica en el Municipio de Chinandega .....	Pág. 93
Imagen No. 26: Amenaza por Deslizamiento e Inundación en el Municipio de Chinandega .....	Pág. 94
Imagen No. 27: Densidad Permitida en el Municipio de Chinandega .....	Pág. 95
Imagen No. 28: Instalaciones Esenciales, Líneas Vitales y Albergues en el Municipio de Chinandega .....	Pág. 96
Imagen No. 29: Riesgo ante Amenazas Naturales en el Municipio de Chinandega.....	Pág. 97
Imagen No. 30: Ordenamiento Territorial en Función a las Amenazas Naturales en el Municipio de Chinandega.....	Pág. 98

#### INDICE DE TABLAS

Tabla No. 1: Barrios de la Ciudad de Chinandega .....	Pág. 14
Tabla No. 2: Comarcas del Municipio de Chinandega.....	Pág. 16
Tabla No. 3: Personal de la Alcaldía .....	Pág. 21
Tabla No. 4: Actividades Realizadas .....	Pág. 24
Tabla No. 5: Proyectos asociados a la Construcción .....	Pág. 25
Tabla No. 6: Resumen de Proyectos asociados a la Construcción .....	Pág. 29
Tabla No. 7: Los Mangos: Distribución de áreas .....	Pág. 51
Tabla No. 8: Normativas aplicadas en la aprobación de Proyecto Los Mangos.....	Pág. 59
Tabla No. 9: Leyes, Decretos y Políticas Nacionales.....	Pág. 84

#### INDICE DE GRAFICOS

Grafico No. 1: Organigrama Institucional .....	Pág. 19
Grafico No. 2: Organigrama de la Dirección de Proyectos .....	Pág. 20

## 1. Introducción:

Fundamentado en la normativa de culminación de estudios de la UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA que cita en el **título V**, las prácticas profesionales: normar y regular el proceso académico final bajo el que se regirán dichas prácticas; expone en el arto 50. "las prácticas profesionales constituyen una de las formas de culminación de estudios de las carreras de ingenierías y arquitectura para optar al título de INGENIERO O ARQUITECTO".

El presente informe tiene por objetivo dar a conocer el proceso de práctica profesional en la Institución Alcaldía Municipal de Chinandega, en sus respectivas instalaciones, específicamente en la oficina de Urbanismo. Procurando fortalecer y poner en práctica todos los conocimientos adquiridos en la facultad de Arquitectura durante el periodo académico impartidos por parte del adiestrado cuerpo de docente; además de adquirir nuevos conocimientos en diferentes disciplinas que se vinculan en el desarrollo y planificación urbana.

El primer capítulo, corresponde a información general de la institución, su visión, misión, valores, organigrama, formación administrativa y elementos que constituyen la base de su funcionamiento. El segundo capítulo, se relaciona con la fase de ejecución de las actividades realizadas en el periodo de las practicas el cual esta subdividido en tres partes fundamentales: primera es la descripción de las actividades realizadas, la segunda es una propuesta de herramientas técnicas para permisos asociados a la construcción y la tercera es la aplicación de normativas en el proyecto Los Mangos. El tercer capítulo, trata de las conclusiones y los aportes para la Institución y la Facultad.

Es de mencionar que durante los meses asignados por parte de la facultad de arquitectura en la realización de las Prácticas Profesionales, en los proyectos revisados para la aprobación del permiso de construcción se verifico la aplicación de las normativas, decretos y reglamentos del municipio y nacionales.

## 2. Objetivos:

### **Objetivo General:**

- ✓ Presentar un informe técnico donde se evidencie mi experiencia en la oficina de urbanismo, implementando los conocimientos, actitudes y habilidades previamente adquiridos en el programa académico de la carrera de arquitectura. Alcanzando la competencia y la capacidad para desempeñar las tareas y roles que se esperan de un Arquitecto. Esto con el fin de complementar mi formación integral y culminar mi formación profesional desarrollada en la Alcaldía Municipal de Chinandega.

### **Objetivos Específicos:**

- ✓ Generar resultados a partir de las tareas asignadas durante las prácticas realizadas en la Oficina de Urbanismo.
- ✓ Analizar los aportes técnico que implementa la oficina para su mejor desempeño, controlando y regulando el desarrollo del Municipio.
- ✓ Concluir satisfactoriamente con las prácticas profesionales dentro del programa en el tiempo establecido por la facultad.

# CAPÍTULO I: MARCO DE REFERENCIA INSTITUCIONAL.





### 3. Ubicación Geográfica.



#### Localización a Nivel Nacional.

Colindancias: Norte con Honduras y el Salvador, al Este con Océano Atlántico, al Sur con Costa Rica y al Oeste con el Océano Pacífico.

Población: 5,142,098 habitantes

(Censo de Población 2005 INIDE)

Área Territorial: Superficie: 130,373 km<sup>2</sup>

Superficie Marítima: 7.7%

Altura Max Sobre el Nivel del mar: 2,106 msnm



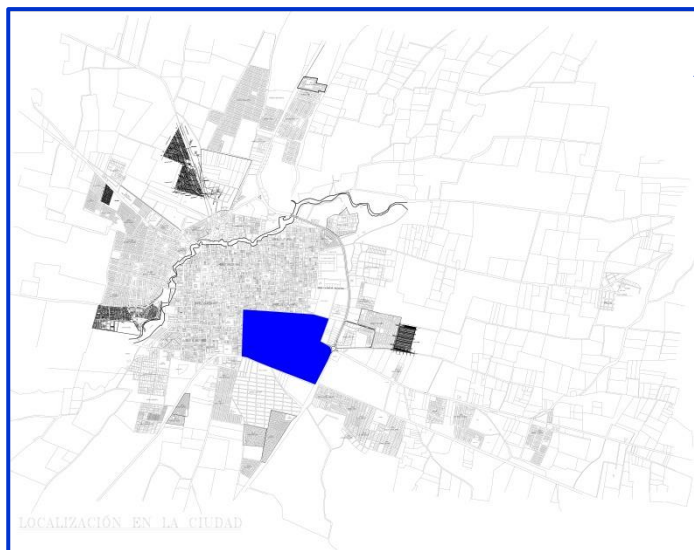
#### Localización a Nivel Departamental

Colindancias: Norte con Honduras; al Este con los Departamentos de León, Estelí y Madriz; al Sur con el Departamento de León y al Oeste con el Océano Pacífico.

Población: 378,970 habitantes (Censo de Población 2005 INIDE)

Área Territorial: Superficie: 4,822.42 km<sup>2</sup>

Altura Max Sobre el Nivel del mar: 1745 msnm

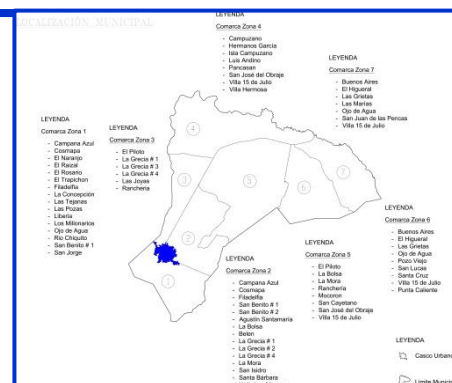


#### Localización a Nivel Ciudad

Colindancias: Norte Comarca Zona 2 y 3; al Este con las Comarcas de la Zona 2; al Sur con las Comarcas zona 1 y al Oeste con las comarcas zona 1.

Población: 85,552 habitantes (Censo de Población 2005 INIDE)

Área Territorial: Superficie: 686.61 km<sup>2</sup>



#### Localización a Nivel Municipal

Colindancias: Norte Municipio de Somotillo y Villanueva; al Este Municipio de Villanueva y Telica; al Sur con el Municipio de Chichigalpa, El Realejo y Posoltega y al Oeste con el Municipio del Viejo y Puerto Morazan.

Población: 121,793 habitantes (Censo de Población 2005 INIDE)

Área Territorial: Superficie: 686.61 km<sup>2</sup>

Altura Max Sobre el Nivel del mar: 70.42 msnm

#### Localización en el Barrio

La Alcaldía Municipal de Chinandega se encuentra a 700 metros de la Rotonda los Encuentros, en el barrio San Agustín en el cual hay 4,224 habitantes (Censo de Población 2005 INIDE) teniendo una ubicación estratégica para las personas que vienen fuera de Chinandega ya que esta contiguo a la Terminal de buses el Bisne. Colinda al Norte Con el Barrio El Calvario; al Este con Reparto los Arcos; al Sur con La Florida Oeste Bo Guadalupe.





#### **4. Información General del Municipio de Chinandega**

El Municipio de CHINANDEGA según la Ley de División Política Administrativa publicada en Octubre de 1989 y Abril de 1990, pertenece al Departamento de CHINANDEGA.

Es el más importante municipio del departamento que lleva su nombre. Su importancia se debe a que ostenta el estatus de cabecera departamental. Comprende la parte central del departamento, extendiéndose sobre una bella y atractiva planicie, sin elevaciones montañosas, regada por el río Acome que nace en las inmediaciones de la ciudad de CHINANDEGA.

El desarrollo político del municipio de CHINANDEGA como embrión urbano, se inició con la ley del 30 de Marzo de 1835, que mandó establecer una feria en la población los días 8 de diciembre. El 15 de Marzo de 1836, la Asamblea Constituyente, confirió a CHINANDEGA, el título de Villa. El 2 de Septiembre de 1839, se le otorgó el título de Ciudad a la Villa de CHINANDEGA. Por decreto legislativo de la confederación Centroamericana, emitido el 17 de julio de 1842, la ciudad de CHINANDEGA fue designada capital de la entidad política.

##### **- Población:**

La población total del municipio es de: 121,793 habitantes (Censo de Población 2005 INIDE)

Población Urbana: 85,552 Habitantes. (70.24%)

Población Rural: 36,241 Habitantes. (29.76%)

##### **- Economía:**

La actividad económica más importante es la agricultura principalmente el cultivo de la caña de azúcar, actualmente, la ciudad es un centro activo de comercio donde se venden los productos, principalmente agrícolas, de la región. La conexión con el puerto de Corinto y León hacen a Chinandega un punto importante.

Chinandega cuenta con industrias de aceites, harinas, maníes, camarones. En producción pecuaria la ciudad ocupa el primer lugar a nivel departamental junto con el municipio de El Viejo con 8,000 cabezas de ganado. La producción de carne se comercializa principalmente en Managua, luego de su destaque en el rastro municipal. Los productos lácteos y sus derivados son utilizados para el consumo de la población local y la comercialización con otras zonas. Además del predominio de las labores agrícolas en esta ciudad también sobresale y con gran preponderancia el Comercio, tres mercados: central, mercadito Santa Ana y el mercado del Mayoreo el bisne son los sectores con mayor índice comercial de la región, existen

cuatro supermercados en el municipio (Selecto, Pali, La Colonia y Maxipalí), un centro comercial (Centro Plaza Occidente) numerosos establecimientos con negocios de todo tipo son comunes en las calles de la ciudad, es la ciudad con más espíritu comercial de Nicaragua también existen en la ciudad algunas industrias donde se procesan granos básicos, otras donde se procesa camarón para exportar como Pescanova y además algunas zonas francas que brindan ciertas alternativas de empleo a los pobladores.

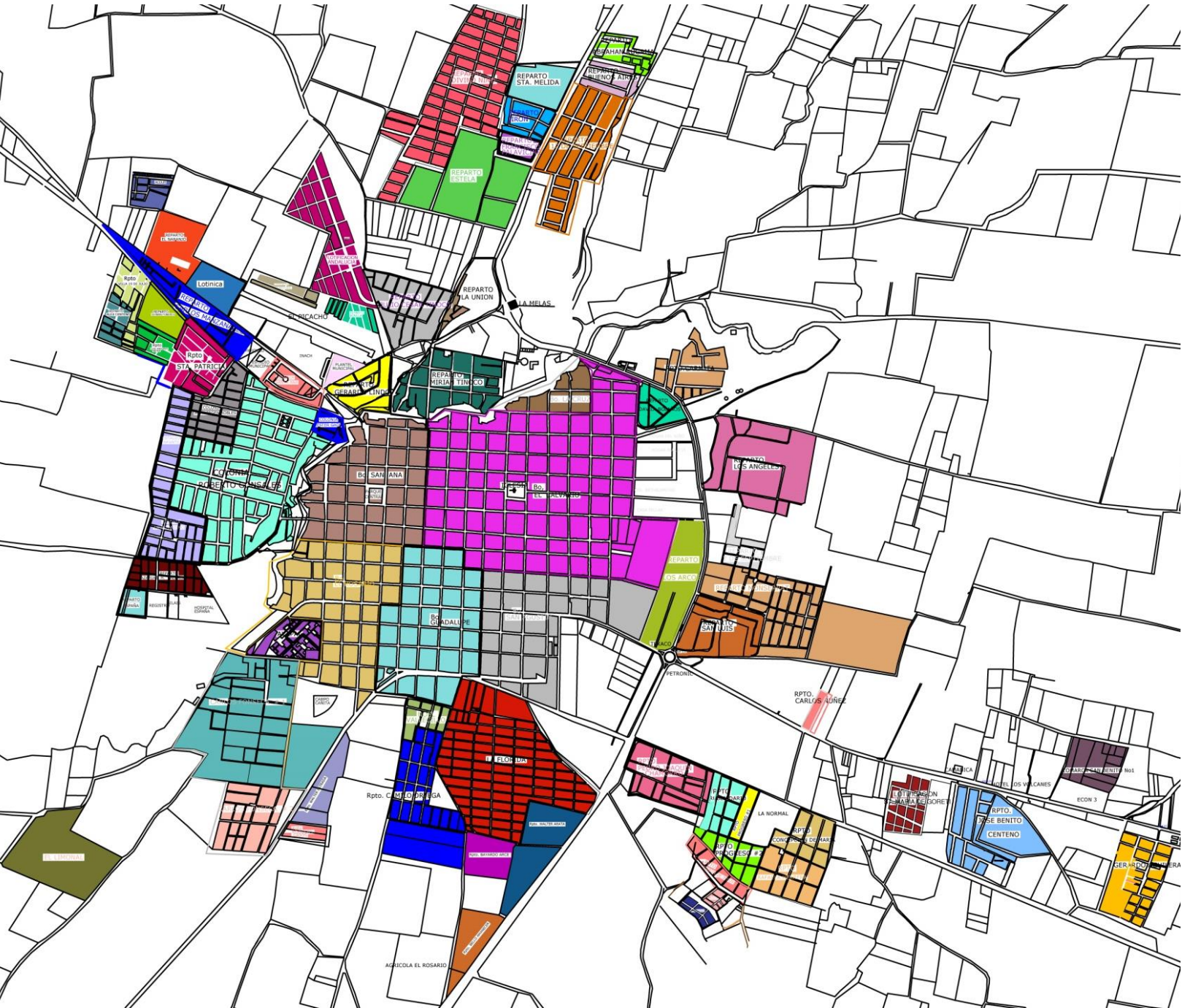
- **Clima:**

La ciudad de Chinandega es una de las más calientes de Nicaragua pues las temperaturas, bastante elevadas durante todo el año, alcanzan hasta 42 °C (107,6 F). De acuerdo a la clasificación climática de Köppen es definido como tropical de sabana. Presenta una marcada estación seca que va de noviembre a abril y el período lluvioso comprende de mayo a octubre. Las temperaturas medias se hallan entre los 21 y 30 °C y las máximas hasta 42 °C. La precipitación anual máxima alcanza 2.000 mm y la mínima hasta 500 anuales. Está ubicada sobre una superficie enteramente plana, cruzada por el río Acome, que nace en sus inmediaciones y la cruza por el norte, rodeándola totalmente por el occidente. Altitud sobre el nivel del mar 70,42 msnm

## 5. Organización Territorial del Municipio.

**Tabla No. 1: Barrios de La Ciudad de Chinandega**

SECTOR URBANO		
Reparto Bayardo Arce Castaño	Reparto Bello Amanecer	Reparto Walter Arata
Reparto La Florida	Reparto Camilo Ortega	Reparto Noel Vallecillo
Reparto Walter Estrada	Reparto Rodolfo Grillo	Reparto Carlos Fonseca No1
Colonia Gerardo Lindo	Reparto José B. Centeno	Reparto Carlos Fonseca No2
Adesur	Reparto Rafaela Herrera	Reparto Concepción de María
Progreso #1 y #2	Reparto Corazón Jesús	P. J. Chamorro
Reparto Rubén Darío	Reparto Carlos Núñez	Reparto Monserrat
Reparto 2 de Septiembre	Colonia San Luis	Reparto Los Ángeles
Reparto Carmita	Reparto Alejandro Dávila Bolaños	Reparto Los Arcos
Barrio San Agustín	Barrio El Rosario	Barrio Guadalupe
Barrio El Calvario 1 y 2	Barrio Santa Ana	Colonia Ayapal
Azaria H Pallais	R. González #1, 2, 3, 4, y 5	Colonia Santa Ana
Colonia David Andino	Colonia Lester Gadea	Colonia Ana Virgen Robles
Reparto Santa Patricia	Reparto Luis Anduray	Reparto Alex Centeno
Reparto 19 de Julio	Reparto German Pomares	Reparto Carlos Manzanares
Reparto Julio C. Tinoco	Reparto Francisco Pallavicini	Reparto 12 de Septiembre
Reparto Jirón	Reparto Divino Niño	Reparto Santa Melida
Reparto Buenos Aires	Reparto Abraham Rugama	Barrio Miguel Bonilla
Colonia El Naranjo	Reparto Estela	Reparto Miriam Tinoco
Colonia Gracsa/Gerardo Aguilera	El Limonal	Reparto España
Reparto Claudio Bonete	Reparto la Union	



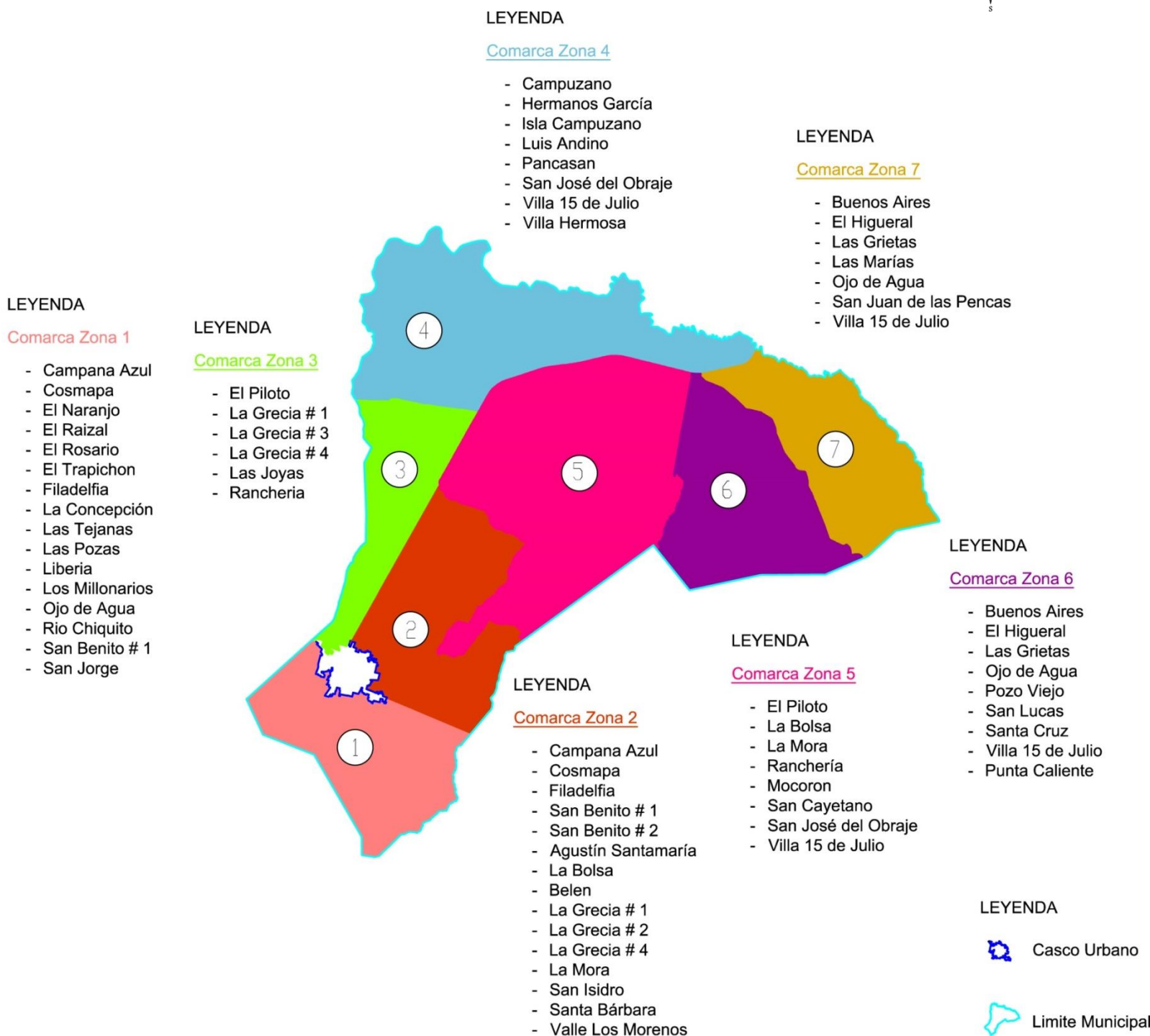
15

**Tabla No. 2: Comarcas del Municipio de Chinandega**

SECTOR RURAL		
El Higueral	Las Grietas	Las Marías
Pozo Viejo	San Juan de las Pencas	Ojo de Agua # 1
San Lucas	Santa Cruz	El Rosario
El Naranjo	El Raizal	El Trapichon
Filadelfia	La Concepción	Liberia
Las Tejanas	Las Pozas	San Benito # 1
Los Millonarios	Ojo de Agua # 2	San Benito # 2
Rio Chiquito	San Jorge	La Mora
La Bolsa	Agustín Santa María	Belén
La Grecia #1	San Isidro	Valle los Morenos
La Grecia #2	Santa Bárbara	Cosmapa
La Grecia #3	Campana Azul	Ranchería
La Grecia #4	El Piloto	Yoni Alcides Estrada
San José del Obraje	Villa 15 de Julio	Hermanos Garcias
Las Joyas	Campuzano	Pancasan
Isla Campuzano	Luis Andino	Buenos Aires
Vista Hermosa	Mocoron	
El Raizal	El Tempizque	

Ver ubicación de las comarcas en la siguiente imagen:





**Imagen No 7: División Administrativa del Municipio.**

**Fuente: Elaboración Propia**

## **6. Información General de la Institución**

### **Misión**

Un municipio que fomenta el desarrollo y el bienestar de las personas, promotor de valores de solidaridad, convivencia comunitaria, identidad local, diversidad cultural, respeto y protección de sus recursos naturales. Con una elevada y equilibrada cobertura de los servicios básicos municipales y seguros ante la vulnerabilidad social y territorial. Con espacios efectivos para el ejercicio de la democracia directa del Poder Ciudadano en la toma de decisiones y la acción para el desarrollo sostenible a partir del nuevo Modelo de Gestión Municipal desde la Comunidad.

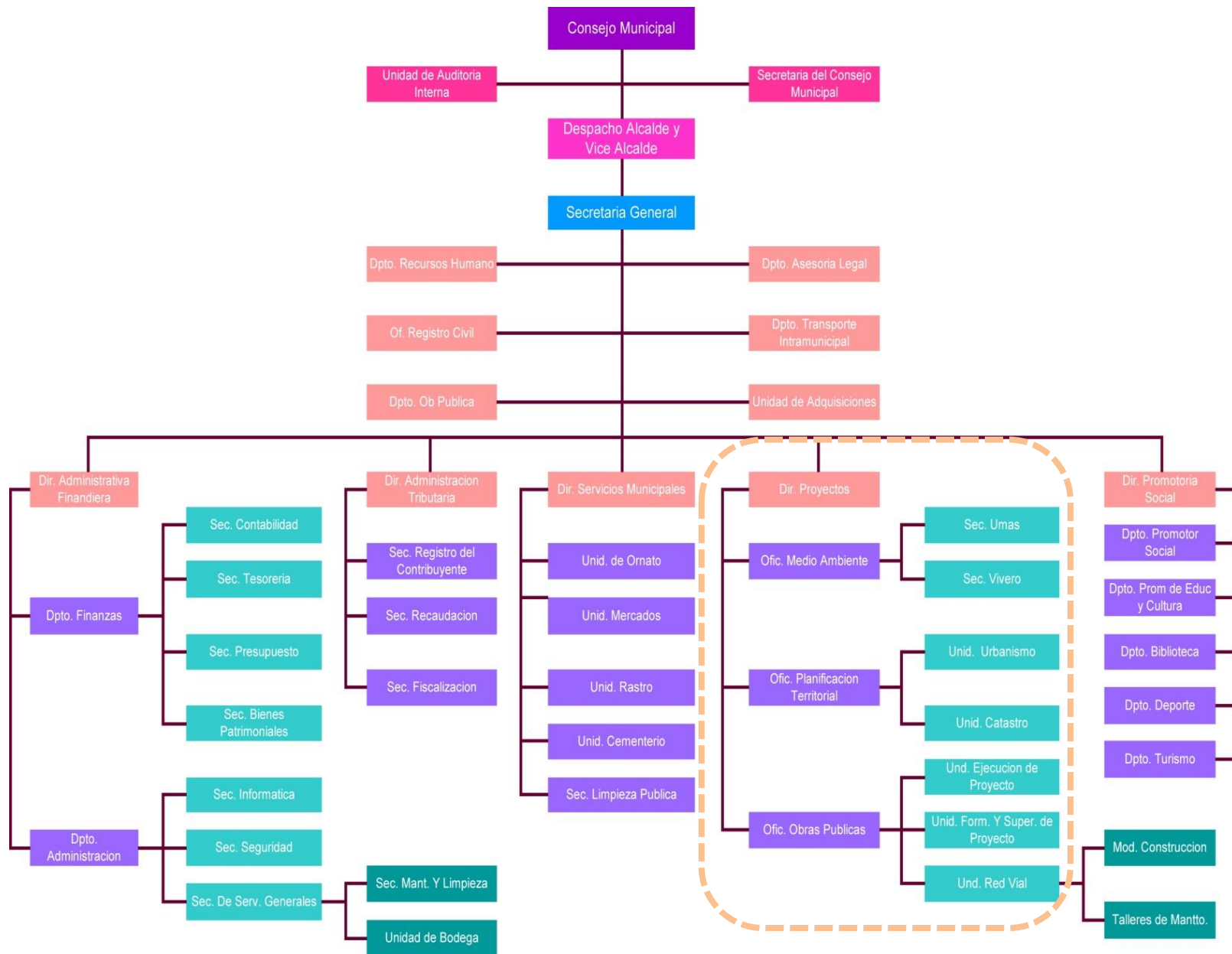
### **Visión**

Implementar una gestión eficiente, eficaz, transparente y con justicia social, dirigida a optimizar los recursos y la provisión de los servicios municipales, administrándolos en estrecha coordinación con el Poder Ciudadano y organizaciones locales, propiciando un entorno que promueve el desarrollo económico, social, cultural y ambiental sostenible, para mejorar la calidad de vida de las grandes mayorías, en especial de los más desprotegidos, de manera justa y equitativa.

### **Valores y Principios**

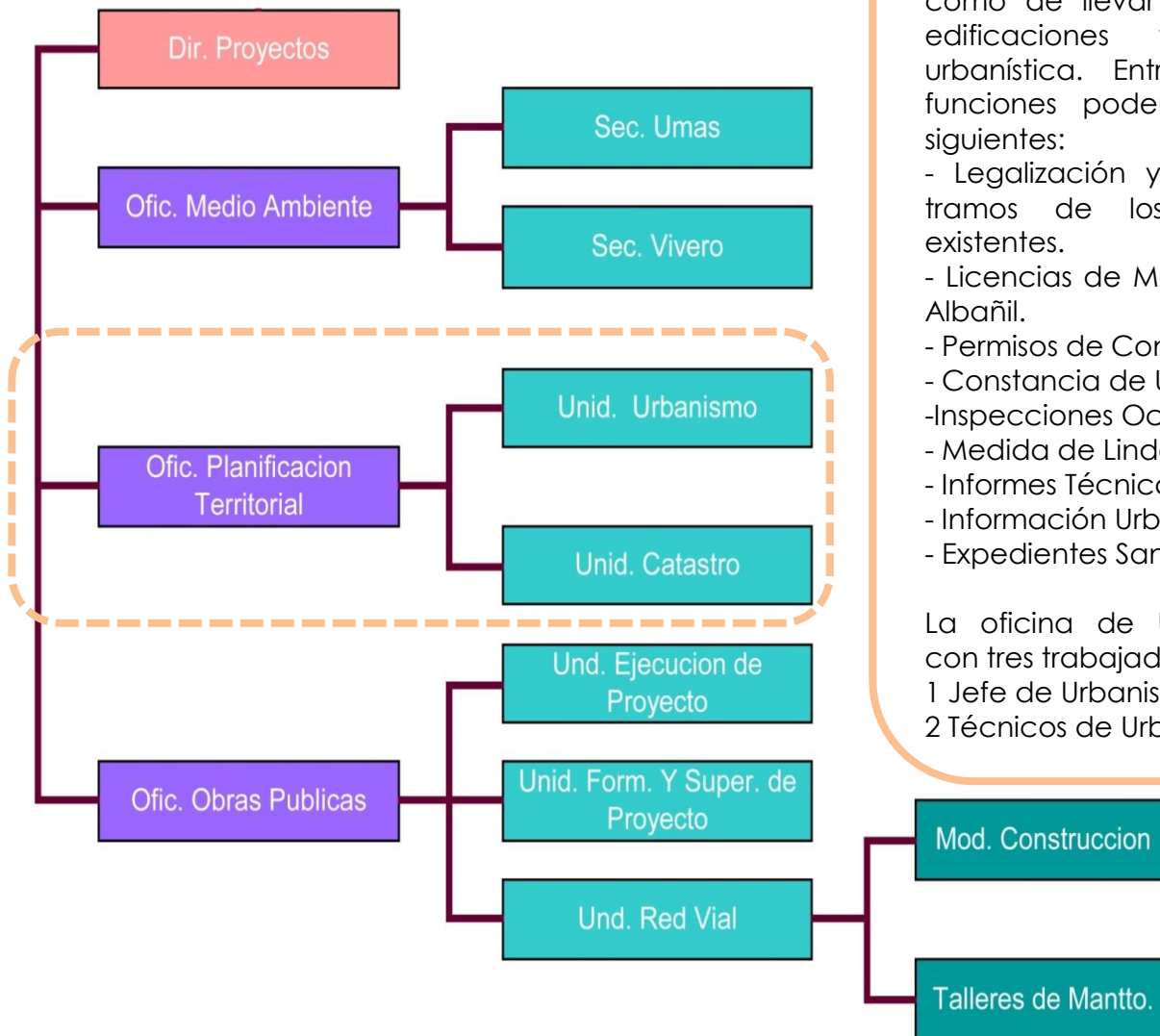
- Transparencia
- Solidaridad
- Justicia Social
- Tolerancia
- Pluralismo
- Respeto
- Honestidad
- Integridad
- Lealtad
- Responsabilidad

## 7. Organigrama Institucional





## a) Organigrama de la Dirección de Proyectos



La **Oficina Técnica de Urbanismo**, se ocupa de solucionar los temas relacionados con el desarrollo urbanístico de la población, así como de llevar el control de las edificaciones y la disciplina urbanística. Entre las principales funciones podemos destacar las siguientes:

- Legalización y Actualización de tramos de los tres mercados existentes.
- Licencias de Maestros de Obras y Albañil.
- Permisos de Construcción.
- Constancia de Uso de Suelo.
- Inspecciones Oculares.
- Medida de Linderos.
- Informes Técnicos.
- Información Urbanísticas.
- Expedientes Sancionadores

La oficina de Urbanismo cuenta con tres trabajadores  
 1 Jefe de Urbanismo  
 2 Técnicos de Urbanismo

## 8. Personal Laboral de la Alcaldía Municipal de Chinandega.

- La Alcaldía Municipal de Chinandega cuenta con 32 Concejales y 22 Suplentes.
- Trabajadores Permanentes son 527 y Contratados 120.
- En la unidad de Urbanismo son 3 trabajadores

**Tabla No. 3: Personal de la Alcaldía.**

Área	Sub área 1	Sub área 2	Sub área 3	Personal		Total	
				P	C		
Auditoría Interna				2	1	3	
Secretaría del Concejo Municipal				12		12	
Despacho Alcalde				1		2	
Secretaría General				6		6	
Oficina de Registro Civil				11	1	12	
Departamento de Transporte Intermunicipal				11	2	13	
Departamento Recursos Humanos				6	1	7	
Departamento de Relaciones Publicas				2	1	3	
Departamento Asesoría Legal				3	1	4	
Unidad de Adquisición				4	1	5	
Dirección Administración Financiera	Administración Financiera			2	4	6	
	Departamento Finanza	Finanza		1		1	
		Contabilidad		5	2	7	
		Tesorería		9		9	
		Presupuesto		2		2	
	Departamento Administración	Administración		11		11	
		Informática		3		3	
		Seguridad		106	4	110	
		Servicios Generales	Servicios Generales		1		1
			Mantenimiento y Limpieza		7	4	11
Bodega			1	2	3		
Dirección Administración Tributaria	Administración Tributaria			3		3	
	Registro al Contribuyente			6	2	8	
	Recaudación			15		15	
	Fiscalización			4		4	
Dirección de Servicios Municipales	Servicios Municipales			3	3	6	
	Unidad Ornato			1	8	9	
	Unidad de Mercados	Mercado Central		17	11	28	
		Mercado Santa Ana		11	3	14	

	Mercado el Mayoreo		16	6	22
	Unidad Rastro		5	7	12
	Unidad Cementerio		1		1
	Limpieza Publica		152	48	200
Dirección de Proyecto	Dirección de Proyecto		2	1	3
	Oficina de Medio Ambiente	Medio Ambiente	4		4
		Viveros	2		2
	Oficina de Planificación Territorial	Planificación Territorial	1		1
		Urbanismo	3		3
		Catastro	11		11
	Oficinas Obras Públicas	Obras Públicas	4	1	5
		Ejecución de Proyecto	12		12
		Formulación y Supervisión de Proyecto	5	2	7
	Red Vial	Red Vial	2		2
		Modulo Construcción	11		11
		Taller de Mantenimiento	6	4	10
Promotoría Social	Promotor Social		12		12
	Educación y Cultura		3		3
	Biblioteca		7		7
	Deporte		1		1
	Turismo		1		1
Total			527	120	647

## CAPÍTULO II: DESARROLLO DE PRÁCTICAS Y ACTIVIDADES



## 9. Reporte de Prácticas Profesionales

Las actividades realizadas en la oficina de Urbanismo se basan según su demanda o solicitud de la ciudadanía y son las siguientes.

**Tabla No 4: Actividades realizadas**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>TIEMPO</b>
Atención Técnica a la Ciudadana.	Diario
Calificar exámenes de albañil y maestro de obra.	Según solicitud
Actualización de licencia de albañil o maestro de obra.	Según solicitud
Inspección Ocular.	Una vez por semana
Medida de Linderos.	Una vez por semana
Medida de tramos.	Dos veces por semana
Actualización o Legalización de tramo.	Según solicitud
Traspaso de tramo.	Según solicitud
Revisar Presupuestos para permisos de Construcción	Según solicitud
Revisar planos constructivos y estructurales para aprobación de permiso de construcción.	Según solicitud
Revisar Plano de Mosaico de Lotificación para su aprobación.	Según solicitud
Revisar Planos para Instalación de Antenas de Telecomunicación.	Según solicitud
Actualizar Plano del Casco Urbano, según proyectos aprobados.	Según solicitud

### 9.1. Proyectos aprobados.

En el Periodo del 16 de Agosto del 2016 hasta el 21 de Abril del 2017 se aprobaron una diversidad de proyectos como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla No. 5: Proyectos asociados a la Construcción**

Mes de aprobación	Tipo de Servicio	Observaciones	Cantidad	Total
Agosto 2016	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	3	4
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	1	
		Construcciones mayores de 200 m2	0	
	Constancia de Uso de Suelo		0	0
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	2	4
		Licencia de Maestro de Obra	2	
			Subtotal	8
Septiembre 2016	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	5	15
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	8	
		Construcciones mayores de 200 m2	2	
	Constancia de Uso de Suelo		2	2
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	9	13
		Licencia de Maestro de Obra	4	
			Subtotal	30
Octubre 2016	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	11	18
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	4	
		Construcciones mayores de 200 m2	3	
	Constancia de Uso de Suelo		3	3
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	5	7
		Licencia de Maestro de Obra	2	

			Subtotal	28
Noviembre 2016	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	15	23
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	5	
		Construcciones mayores de 200 m2	3	
	Constancia de Uso de Suelo		3	3
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	10	14
		Licencia de Maestro de Obra	4	
			Subtotal	40
Diciembre 2016	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	5	6
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	1	
		Construcciones mayores de 200 m2	0	
	Constancia de Uso de Suelo		1	1
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	3	4
		Licencia de Maestro de Obra	1	
			Subtotal	11
Enero 2017	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	4	12
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	5	
		Construcciones mayores de 200 m2	3	
	Constancia de Uso de Suelo		3	3
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	3	9
		Licencia de Maestro de Obra	6	
			Subtotal	24
Febrero 2017	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	7	20

		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	9	
		Construcciones mayores de 200 m2	4	
	Constancia de Uso de Suelo		3	3
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	3	5
		Licencia de Maestro de Obra	2	
			Subtotal	28
Marzo 2017	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	3	10
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	7	
		Construcciones mayores de 200 m2	0	
	Constancia de Uso de Suelo		1	1
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	8	12
		Licencia de Maestro de Obra	4	
			Subtotal	23
Abril 2017	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	9	19
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	9	
		Construcciones mayores de 200 m2	1	
	Constancia de Uso de Suelo		2	2
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	5	14
		Licencia de Maestro de Obra	9	
			Subtotal	35
Total				227



**Tabla No. 6: Resumen de Proyectos asociados a la Construcción**

Fecha	Servicio	Observaciones	Total
<b>Periodo del 16 de Agosto al 21 de Abril</b>	Permisos de Construcción	Construcciones menores de 80 m2	62
		Construcciones mayores de 80 m2 y menores de 200 m2	49
		Construcciones mayores de 200 m2	16
	Constancia de Uso de Suelo		18
	Licencia de Construcción	Licencia de Albañil	48
		Licencia de Maestro de Obra	34
<b>Total</b>			<b>227</b>

## **10. Requisitos Necesarios para solicitar trámites en Urbanismo.**

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR INSPECCION OCULAR**

1. Carta de solicitud de la inspección.
2. Cedula del dueño (copia)

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR MEDIDAS DE LINDEROS**

1. Escritura de la propiedad (debidamente registrada) (copia).
2. Cedula del dueño (copia)
3. Planos de la propiedad (copia si existe)
4. Solvencia municipal (copia)

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR LEGALIZACIÓN O ACTUALIZACION DE TRAMOS**

1. Solvencia Municipal emitida por Dpto. de Recaudación a nombre del dueño del tramo.
2. Constancia de Intendencia señalando que usted es comerciante activo, está al día con sus impuestos y aparece en el censo del Mercado.
3. Fotocopias de Matricula de este año y años pasados.
4. Documentos emitidos en años anteriores que posea del tramo (constancias, cartas, etc.).
5. Fotocopia de Cedula ampliada.
6. Una vez presentados los documentos procederemos a realizar inspección, verificación y medidas del tramo, luego efectúe el pago de los impuestos correspondientes.

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR TRASPASOS DE TRAMOS**

1. Solvencia Municipal emitida en Dpto. de Recaudación a nombre de persona que traspasa y adquiere el tramo.
2. Constancia de Intendencia señalando que la persona que cede o traspasa aparece en el censo del Mercado y efectuará traspaso a favor del comprador.
3. Matriculas originales del año en curso y años pasados.
4. Documentos originales que posea del tramo, actuales y/o tramitado en años pasados
5. Fotocopia de Cedula de ambos ampliada
6. En caso que el dueño haya fallecido presentar acta de defunción, testamento y/o declaratoria de Herederos.
7. Una vez presentados los documentos procederemos a realizar inspección, verificación y medidas del tramo, luego efectúe el pago de los impuestos correspondientes y al final se realizara la firma de cesión de derechos.

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR CONSTANCIA DE USO DE SUELO**

1. Carta de Solicitud

### **REQUISITOS PARA APROBACION DE PLANOS PARA LOTIFICACION**

1. Presentar carta solicitud dirigida a Dpto. de Urbanismo proporcionando información sobre el proyecto, a continuación se programara el día y la hora que se efectuara inspección del terreno para otorgar uso de suelo.
2. Presentar escritura original y copia del terreno debidamente inscrita en el registro de la propiedad y plano topográfico aprobado por catastro.
3. Presentar juego de planos debe ser elaborados por un arquitecto, ingeniero y este debe cumplir con toda la delineación y simbología técnica necesaria para poder ser legible.
  - a) Mosaico conteniendo microlización .
  - b) Curvas de Nivel
  - c) Plano de Lotificación.
  - d) Constancia de uso de suelo
  - e) Plano topográfico (planimetría y altimetría)
  - f) Secciones y perfiles de calles (Cunetas y andenes)
  - g) Diseño de la red de agua potable aprobado por Enacal.
  - h) Diseño de red de aguas negras aprobado por Enacal.
  - i) Diseño de la planta de tratamientos de ser necesario.
  - j) Diseño de drenaje pluvial y detalles.
  - k) Diseño de red de distribución del sistema de energía eléctrica aprobado por Unión Fenosa.
  - l) Viabilidad de los servicios básicos.
4. Proyecto aprobado por Medio Ambiente Municipal y MARENA.
5. Sistema de tratamientos de desechos

6. Licencia actualizada y aprobada por MTI en caso de empresas constructoras.
7. Presupuesto desglosado de inversión para movimiento de tierra, fachadas, muro perimetrales, terracerías, cuneteados.

El costo a pagar por aprobación de planos y/o mosaicos, es de C\$ 1,000.00 por manzana.

### **REQUISITOS PARA EMPRESA URBANIZADORA REALICE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

1. Aprobación de mosaico de lotificación o su solicitud.
2. Solvencia Municipal nombre del propietario de la obra.
3. Presupuesto desglosado de la inversión (Material y Mano de obra).
4. Juego de planos de la construcción.
  - a) El juego de planos debe ser elaborado por un arquitecto, ingeniero o por un dibujante arquitectónico y este debe cumplir con toda la delineación y simbología técnica necesaria para poder ser legible.
  - b) El juego de planos comprende las siguientes láminas:
 

- Planta Arquitectónica.	- Fachada o Elevaciones.
- Planta de Techos.	- Planta Estructural de techos.
- Planta de Fundaciones.	- Elevaciones Estructurales.
- Detalles estructurales de Fundaciones y Estructura Metálica.	- Planta hidrosanitaria.
- Planta eléctrica, con la aprobación de los bomberos	
5. Licencia de operación actualizada de la empresa constructora que ejecutara la obra.

Documentos impresos y Digitalizados

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN (OBRAS MENORES)**

1. Escritura de la propiedad (copia)
2. Solvencia municipal
3. Licencia del albañil, arquitecto o ingeniero. (copia)
4. Presupuesto detallado de la obra
5. Planos de la construcción o mejoras ( planta arquitectónica, fachada, planta de techo, fundaciones, entre piso)

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN (OBRAS MAYORES DE 80 M2)**

1. Fotocopia de la Escritura del terreno, debidamente inscrita en la intendencia de la propiedad.
2. Solvencia municipal a nombre del propietario de la obra.
3. Presupuesto desglosado de la inversión (Material y Mano de obra).
  - a. Este debe presentarse en formato de presupuesto formal.
  - b. Para esta oficina no serán tomados en cuenta los arreglos de oferta para el costo de la mano de obra contraídos entre el dueño de la construcción y el constructor (cuando el caso se trate de haber relación de consanguinidad o cierto grado de parentesco entre estos), por lo que se considerara el costo de la mano de obra como

un 35% del costo total de la inversión en los materiales.

4. Juego de planos de la construcción.
  - a. El juego de planos debe ser elaborado por un Arquitecto, Ingeniero o Dibujante Arquitectónico y este debe cumplir con toda la delineación y simbología técnica necesaria para poder ser legible.
  - b. El juego de planos comprende las siguientes láminas:
    - Planta Arquitectónica.
    - Planta de Techos.
    - Planta de Fundaciones.
    - Detalles estructurales de Fundaciones
    - y Estructura Metálica.
    - Planta eléctrica, con la aprobación de los bomberos
    - Elevaciones.
    - Planta Estructural de techos.
    - Elevaciones Estructurales.
    - Planta hidrosanitaria.
5. Licencia actualizada del albañil, arquitecto o ingeniero. (copia)
6. Pago del Permiso

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYORES DE 200 MTS<sup>2</sup>.**

1. Fotocopia de la escritura del terreno debidamente inscrita en el registro de la propiedad y plano topográfico autorizado por CATASTRO.
2. Presupuesto desglosado de la inversión (Material y Mano de obra).
3. Cronograma de actividades físico – económicos.
4. Solvencia Municipal a nombre del dueño de la propiedad.
5. Juego de planos de la construcción.
  - a) El juego de planos debe ser elaborado por un arquitecto, ingeniero o por un dibujante arquitectónico y este debe cumplir con toda la delineación y simbología técnica necesaria para poder ser legible.
  - b) El juego de planos comprende las siguientes laminas:
    - Planta Arquitectónica.
    - Fachadas o Elevaciones.
    - Cortes y Secciones.
    - Planta y detalles de entepiso.
    - Planta de Techos.
    - Planta estructural de techos.
    - Planta de fundaciones.
    - Elevaciones Estructurales.
    - Detalles estructurales de fundaciones
    - y estructura metálica.
    - Planta hidrosanitaria.
    - Detalles hidrosanitarios.
    - Planta de sistema de aires acondicionados.
    - Diseño de la red de agua potable aprobado por Enacal.
    - Diseño de red de aguas negras aprobado por Enacal.
    - Diseño de la planta de tratamientos de ser necesario.
    - Diseño de drenaje pluvial y detalles.
    - Diseño de red de distribución del sistema de energía eléctrica aprobado por Unión Fenosa y por los bomberos.
6. Proyecto aprobado por Medio Ambiente Municipal y Marena.
7. Sistema de tratamiento de desechos.
8. Constancia de uso de suelo emitida por Urbanismo.
9. Licencia de operación actualizada y aprobada por MTI de empresas constructoras.

10. Pago del permiso:

Si la construcción es mayor de 200m<sup>2</sup> se pagara el 1% total de la inversión, para el permiso de la construcción.

### **REQUISITOS PARA ANTENA DE COMUNICACIÓN**

1. Carta solicitud de inspección para programación de la misma en base a agenda
2. Anuencias vecinales del barrio
3. Aval de gabinete de poder ciudadano del barrio donde se ubicara la torre
4. Presupuesto de obra total y detallado
5. Planos en físico
6. Constancia de uso de suelo (debe hacer la solicitud exponiendo para que necesitan la cus)
7. Solvencia municipal de la empresa constructora y propietario de la propiedad
8. Fotocopia de licencia de operación de constructora
9. Aval ambiental (oficina de medio ambiente de la alcaldía)
10. Pago de pc

### **REQUISITOS PARA INSTALACION DE ANTENAS TELEFONICAS**

1. Fotocopia de escritura del terreno.
2. Constancia de uso de suelo.
3. En caso que el terreno sea alquilado, presentar fotocopia de contrato de arriendo.
4. Presentar juego de planos arquitectónicos.
5. Presupuesto total detallado de la obra, incluir:
6. Instalación y traslado de antena.
7. Costo de Mano de obra por construcción e instalación.
8. Solvencia municipal de empresa constructora y empresa propietaria.
9. Fotocopia de licencia de operación de constructora.
10. Anuencia de barrio y aval político del gabinete, comunidad o reparto donde se instalara la antena.
11. Aval de Medio Ambiente Municipal.

### **REQUISITOS PARA INSTALACION DE ROTULOS**

1. Solicitud por escrito
2. Dimensiones del rotulo y su altura con relación al nivel de piso
3. Fotocopia de Cedula ampliada.
4. Pago de permiso, cuando realice el pago deberá presentar 2 fotocopias del recibo de pago.

### **REQUISITOS PARA SOLICITAR PERMISOS PARA VENTA DE POLVORA**

1. Solvencia Municipal emitida por Dpto. de Recaudación de Chinandega.
2. Lista de materiales y/o productos a vender.
3. Fotocopias de Certificado de Conducta (record policial).
4. Solvencia Fiscal emitida por la DGI.
5. Fotocopia de Cedula ampliada.
6. Pago de permiso, cuando realice el pago deberá presentar 2 fotocopias del recibo de pago.

### **11. Formatos Actuales Emitidos en Urbanismo**

Actualmente cuenta con dos tipos de formatos para los Servicios asociados a la Construcción, uno para Constancia de uso de Suelo y para el Permiso de Construcción.





Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*

2017

TIEMPOS DE  
VICTORIAS!

*Por Gracia  
de Dios!*

## CONSTANCIA USO DE SUELO

Por medio de la presente la Oficina de Planificación Física y Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chinandega hace constar que de acuerdo al plan de expansión urbana de esta ciudad y demás normativas locales y nacionales vigentes, **El Uso de Suelo** solicitado por el Sres. **Nombre del solicitante** Para proyecto de **Proyecto Solicitado**, se encuentra ubicado **Dirección del Proyecto**, **Si es viable o no** ya que ocupa la ubicación adecuada que le confiere a la zona del casco urbano de la ciudad.

Se extiende la presente constancia en la oficina de Planificación Física y Urbana a los 24 días del mes de Enero del año dos mil diecisiete.

Atentamente,

---

Lic. Belkis Ojeda  
Resp. De Planificación física y Urbanismo  
Alcaldía Municipal de Chinandega.

Cc Archivo



CRISTIANA, SOCIALISTA,  
SOLIDARIA!

ALCALDIA DE CHINANDEGA, Esquina opuesta Cruz  
Lorena, Telf. 2340 - 2487/2486 **Página 1 de 1**



# ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHINANDEGA

Unidad de Planificación Física y Urbanismo



## PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

EL PRESENTE

No. NUMERO? - 2015

NUMERO DE BOLETA NINGUNO SERIE NINGUNO CON FECHA 00/00/2015

HA SIDO OTROGADO A : NOMBRE

PARA LOS FINES DESCRITOS A CONTINUACIÓN: DESCRIBIR

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN

OBSERVACIONES: OBSERVACIONES

### RECOMENDACIONES:

1. El constructor de esta obra no deberá cambiarse sin previo aviso a la Oficina de Urbanismo y la consabida aprobación de la misma, de igual manera no debe variarse la construcción ni los lineamientos especificados en los Planos, la contra versión de estos requisitos causarán multas o la suspensión de la obra.
2. Este permiso es VALIDO POR (3) MESES si en este período no se ha construido, deberá visitar estas oficinas para su debida renovación, en caso contrario, causará multas o la suspensión definitiva de la obra.
3. Este permiso deberá ser respaldado por un Constructor con clasificación y número de Licencia autorizada por Urbanismo, de lo contrario será objeto de multas.
4. ESTE PERMISO DEBERÁ ESTAR A MANO A LA HORA DE UNA INSPECCIÓN.

PLAFU - 2015

\_\_\_\_\_  
RESP. DE PLANIFICACIÓN  
FÍSICA Y URBANISMO

TOTAL C\$ 00000.00  
PAGADO



## **12. Formatos Propuestos para los Servicios Asociados a la Construcción.**

La Oficina de Urbanismo no cuenta con una variedad de formatos para la emisión de los servicios asociados a la construcción. Mi propuesta está basada en normativas vigentes para el diseño de estos. De esta manera garantizar la aplicación de estas.

Los formatos propuestos son:

- Solicitud de servicio asociado a la construcción.
- Constancia de Uso de Suelo.
- Aprobación de Anteproyecto.
- Aprobación de Proyecto Definitivo.
- Formato de Permiso de Construcción.

Nota: El diseño de los formatos es para proyectos mayores de 80m<sup>2</sup>.



Código del Número de imprenta

Número de copias que componen el formato (Original y 2 copias).

Costo del Formato C\$

## FORMATO DE EMISIÓN DE CONSTANCIA DE USO DE SUELO

### Alcaldía Municipal de Chinandega Oficina de Urbanismo

#### I. INFORMACIÓN DE REFERENCIA BÁSICA:

ID del Trámite  Número de Expediente

Fecha del Trámite

Nombre de la Persona o Empresa que solicita el Trámite

Número de Cédula de Identidad de la Persona Natural o Representante Legal de la Empresa

Número de RUC de la Persona Jurídica

Dirección del Domicilio del Tramitante

Nombre del Dueño del Proyecto

La Alcaldía Municipal de Chinandega, en uso de sus facultades y competencias sobre el desarrollo urbano, otorga:

#### II. IDENTIFICACIÓN DEL TRAMITE:

Solicitud de Constancia de Uso de Suelo:

Para Desarrollo de:

Dirección y Localización del Proyecto

Barrio  Comarca  Municipio

Código SISCAT  Datos Registrales de la Parcela Catastral

Área Total del Terreno  Metros Cuadrados de la Obra

Metros Lineales (en caso de líneas de técnicas de distribución para infraestructura)

#### III. ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### 3.1 USO PERMISIBLE:

Clasificación de la Zona:

Uso Solicitado

Uso Permitido: Especificaciones Técnicas

Uso Predominante

Usos Secundarios

Usos Complementarios

Usos Condicionados

Usos Prohibidos

Área Desarrollada

##### 3.2 RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO: REGULACIONES URBANAS.

En base a la Tabla de "Ocupación y Subdivisión del Suelo" debe cumplirse con:

Subdivisión del Suelo:  Tamaño del Lote  Frente Mínimo

Retiro Frontal Mínimo  Retiro de Fondo  Retiros Laterales

Factores Máximos de Ocupación del Suelo: FOS  FOT

Estacionamientos (De acuerdo a Reglamento de Sistema Vial y Estacionamientos vigente):

Cantidad de Espacios  Dimensiones de los Espacios

Solicitud de CUS para :  ante la Oficina de

Urbanismo de la Alcaldía de Chinandega.

Para lo cual deberá cumplir con los requisitos estipulados el Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Chinandega y Normativas vigentes.

IV. CONDICIONES Y REGULACIONES URBANAS POR RESTRICCIONES FÍSICAS:

4.1 Especificar afectaciones de acuerdo a los Reglamentos Urbanos y Ambientales vigentes.

1. Riesgo Actividad Volcánica o Inundación

2. Derechos de vía

3. Derechos de cauce

4. Diseño de Redes de Agua Potable, Drenaje Pluvial, Drenaje Sanitario, y Energía Eléctrica:

V. OBLIGACIÓN AMBIENTAL: Especificar, de acuerdo a la Categoría del Proyecto, según la clasificación de la Ley de Medio Ambiente y los Recursos Naturales, el tipo de Documento Ambiental que se requerirá extendido por MARENA, y el Aval Forestal que emita INAFOR de acuerdo a las afectaciones de árboles, como condición para el trámite del Aval Ambiental Municipal.

VI. NOTAS ADICIONALES:

Especificar afectaciones de acuerdo a los Reglamentos Urbanos y Ambientales vigentes, y otros Reglamentos y Normas Nacionales: Desarrollo Urbano, Vialidad, Ambiente, Otros

VII. ADVERTENCIAS:

-La presente Constancia de uso conforme se extiende a solicitud de la parte interesada, sin perjuicio de terceros. No constituye título, ni reconocimiento alguno de derecho y/o posesión, ni para ocupación el inmueble.

-No autoriza de manera alguna a realizar obras de construcción y/o remodelación.

-Carece de valor si se pretendiera darle un uso distinto de aquel para el que fuere solicitado por el interesado. Vale la pena decir con objeto de trámite para permiso de construcción.

-Es responsabilidad del profesional o en su defecto del propietario del inmueble o terreno, hacer las consultas necesarias para la emisión de este trámite.

VIII. VALIDEZ:

La presente Constancia de Uso de Suelo conforme es válida a partir de la fecha expedida, mientras no existan o se aprueben nuevos Reglamentos o Normas, por un período de 60 días hábiles.

Dado en el Municipio de Chinandega, a los días del mes de de

Sellos y Firmas de Autorizados

**a) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO URBANÍSTICO. Emisión de Constancia de Uso de Suelo:** Se refiere al servicio brindado para dictaminar acerca de un determinado uso en un lote específico; este podrá ser para un uso nuevo de obras mayores o para cambios de uso. En ambos casos deberá exigirse de acuerdo al Uso Potencial del Suelo y el Reglamento de Desarrollo Urbano para el municipio. Dicha solicitud podrá ser Aprobada, Condicionada o Restrictiva.

**Trámite No. 1. Constancia de Uso del Suelo:** Es el documento emitido por la Oficina de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chinandega, en el cual se hace constar que un lote de terreno determinado está de acuerdo o conforme a la Zonificación potencial del Suelo.

Abarca Obras Mayores o todas aquellas obras de acuerdo a lo estipulado por cada Alcaldía.

En la clasificación del Tipo de Obras, habrá que considerar el Tipo de Proyecto:

**1) Según su Uso y Destino:** (Habitacional –Unifamiliar o Multifamiliar; Comercial; Institucional; Industrial; Otros;

**2) Macro-proyectos de Desarrollo Urbano:** (Urbanizaciones, Fraccionamientos, Proyectos de Propiedad Horizontal y Vertical, y Renovación Urbana); Otros;

**3) Proyectos Especiales:** (Rótulos; Gasolineras, Estacionamientos, Antenas de Radio y Televisión, Piscinas, Monumentos, Terminales de Transporte, Estaciones y Plantas de Distribución Eléctricas, Estaciones de Procesamiento de Basura, Tanques de Almacenamiento de Agua, Otros).

**4) Otros. Especificar.**

**b) OBLIGACIONES DEL USUARIO O TRAMITANTE.** El dueño del trámite se obliga a:

---

**c) REQUISITOS A PRESENTAR PARA APROBACIÓN DEL TRÁMITE:** Se presenta una lista y descripción detallada de la Lista de Requisitos para Emitir o Aprobar el Trámite en Esquela entregada en la Oficina de Urbanismo.

**d) PROCEDIMIENTO. RUTA DEL PROCEDIMIENTO Y ENTIDADES RESPONSABLES:** Emite el Permiso del Trámite la Oficina de Planificación Territorial a través de la Oficina de Urbanismo; se extiende copia del Permiso a la Oficina de urbanismo y a la Oficina de Catastro, quedando el Original en manos de Tramitante. Se emite un Recibo Oficial de Caja con la cancelación por las tasas por servicios establecidas para el trámite.

**e) TARIFA DE LOS PAGOS PARA LA EJECUCIÓN DEL TRÁMITE:** Se indicarán cuáles serán los pagos correspondientes al Trámite por el período indicado, una vez que se autorice el mismo. Se indicará cuáles son los Pagos por el Trámite.

**f) LUGAR PARA REALIZAR EL PAGO:** El Pago de las Tasas de los Permisos Asociados a la Construcción se realizarán en Caja de Alcaldía Municipal.

**g) NOTIFICACIONES, MULTAS Y SANCIONES:** De no cumplirse los pasos anteriores se aplicarán las multas correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Plan de Arbitros Municipal.

**h) DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS QUE OTORGA LA INSTITUCIÓN:** Si el Tramitante o dueño del Trámite no está de acuerdo con los resultados emitidos, este podrá apelar ante el Comité o Instancia Técnica autorizada para la revisión del caso, para lo cual deberá presentar una Carta de Solicitud, justificando técnicamente la razón del Trámite solicitado.

---





APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO

Código del Número de imprenta

Número de copias que componen el formato (Original y 2 copias).

Costo del Formato C\$

## FORMATO DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO

### Alcaldía Municipal de Chinandega Oficina de Urbanismo

#### I. INFORMACIÓN DE REFERENCIA BÁSICA:

ID del Trámite  Número de Expediente

Fecha del Trámite

Nombre de la Persona o Empresa que solicita el Trámite

Número de Cédula de Identidad de la Persona Natural o Representante Legal de la Empresa

Número de RUC de la Persona Jurídica

Dirección del Domicilio del Tramitante

Nombre del Dueño del Proyecto

La Alcaldía Municipal de Chinandega, en uso de sus facultades y competencias sobre el desarrollo urbano, otorga:

#### II. IDENTIFICACIÓN DEL TRAMITE: DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:

Descripción

Dirección y Localización del Proyecto

Barrio  Comarca  Municipio

Tipo de Construcción:

Código SISCAT  Datos Registrales de la Parcela Catastral

Área Total del Terreno  Metros Cuadrados de la Construcción total

La Oficina de Urbanismo, de la Alcaldía Municipal de Chinandega aprueba técnicamente los Planos del Anteproyecto:

Perteneciente a:

Encontrando que cumple con todo lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chinandega y Normativas vigentes. Dicho Anteproyecto consta de  láminas útiles.

#### III. NOTAS ADICIONALES:

La Aprobación Técnica del Anteproyecto da lugar a que se proceda al Trámite de Aprobación del Proyecto Definitivo, para lo cual se deberá presentar:

Zonificación:

Medio Ambiental

Vialidad:

Diseño Arquitectónico:

Diseño Estructural:

Drenaje Pluvial:

Bomberos:

ENACAL:

INETER

Aeronáutica Civil

Otros:

#### IV. ADVERTENCIAS:

- La presente Aprobación de Anteproyecto se extiende a solicitud de la parte interesada, sin perjuicio de tercero. No constituye título, ni reconocimiento alguno de derecho, dominio y/o posesión, ni para ocupación del inmueble.

- No autoriza de manera alguna a realizar obras de construcción y/o remodelación. Para tal fin, debe gestionarse todo lo establecido para la Aprobación del Proyecto Definitivo y Permiso de Construcción.

#### IV. VALIDEZ:

La presente Aprobación de Anteproyecto es válido a partir de la fecha expedida, mientras no existan o se aprueben nuevos Reglamentos o Normas, por un período de 60 días hábiles.

Dado en la Ciudad de Chinandega, a los  días del mes de  del

**Sello y Firma de Autorización**

**Responsable Urbanismo**

**a) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO URBANÍSTICO. Aprobación Técnica de Anteproyecto:** Es una tasa que se aplica a solicitud del interesado que desea llevar a cabo una obra que requiera Aprobación Técnica de la Etapa de Anteproyecto, para lo cual deberá presentar su solicitud, adjuntando los planos y documentos correspondientes al Anteproyecto de Diseño, con el objetivo de que se analicen de forma general a fin de determinar si se ajustan o no a las disposiciones legales, y a los planeamientos urbanísticos y técnicos de los Reglamentos, Códigos y Normas que le sean aplicables por este trámite. Para el trámite de solicitud se deberá realizar el pago correspondiente de acuerdo a la Tabla de Valores de los Servicios Urbanísticos establecidos en la Normativa de Servicios Urbanísticos.

**Trámite No. 2. Revisión y Aprobación Técnica de Anteproyecto:** Es un servicio urbanístico que consiste en la revisión técnica y aprobación de los planos correspondientes a la solicitud de revisión de los documentos y planos de la Etapa de Anteproyecto. De acuerdo a su complejidad, este incluye revisión arquitectónica, red de instalaciones técnicas, estructural y memorias de cálculo.

Abarca varios Tipos de Obras:

- a) Obras Mayores.
- b) Obras Menores. En este rubro se incluyen los metros lineales de Muros Perimetrales.
- c) Otros de acuerdo a lo estipulado por cada Alcaldía.

En la clasificación del Tipo de Obras, habrá que considerar el Tipo de Proyecto:

- 1) Según su Uso y Destino:** (Habitacional –Unifamiliar o Multifamiliar; Comercial; Institucional; Industrial; Otros;
- 2) Macro-proyectos de Desarrollo Urbano:** (Urbanizaciones, Fraccionamientos, Proyectos de Propiedad Horizontal y Vertical, y Renovación Urbana); Otros;
- 3) Proyectos Especiales:** (Rótulos; Gasolineras, Estacionamientos, Antenas de Radio y Televisión, Piscinas, Monumentos, Terminales de Transporte, Estaciones y Plantas de Distribución Eléctricas, Estaciones de Procesamiento de Basura, Tanques de Almacenamiento de Agua, Otros).
- 4) Otros. Especificar.**

**b) OBLIGACIONES DEL USUARIO O TRAMITANTE.** El dueño del aprovechamiento se obliga a:

---

**c) REQUISITOS A PRESENTAR PARA APROBACIÓN DEL TRÁMITE:** Se presenta una lista y descripción detallada de la Lista de Requisitos para Emitir o Aprobar el Trámite en Esquela entregada en la Oficina de Urbanismo.

**d) PROCEDIMIENTO. RUTA DEL PROCEDIMIENTO Y ENTIDADES RESPONSABLES:** Emite el Permiso del Trámite la Oficina de Planificación Territorial a través de la Oficina de Urbanismo; se extiende copia del Permiso a la Oficina de urbanismo y a la Oficina de Catastro, quedando el Original en manos de Tramitante. Se emite un Recibo Oficial de Caja con la cancelación por las tasas por servicios establecidas para el trámite.

**e) TARIFA DE LOS PAGOS PARA LA EJECUCIÓN DEL TRÁMITE:** Se indicarán cuáles serán los pagos correspondientes al Trámite por el período indicado, una vez que se autorice el mismo. Se indicará cuáles son los Pagos por el Trámite.

**f) LUGAR PARA REALIZAR EL PAGO:** El Pago de las Tasas de los Permisos Asociados a la Construcción se realizarán en Caja de Alcaldía Municipal.

**g) NOTIFICACIONES, MULTAS Y SANCIONES:** De no cumplirse los pasos anteriores se aplicarán las multas correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Municipal y el Plan de Arbitros Municipal.

**h) DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS QUE OTORGA LA INSTITUCIÓN:** Si el Tramitante o dueño del Trámite no está de acuerdo con los resultados emitidos, este podrá apelar ante el Comité o Instancia Técnica autorizada para la revisión del caso, para lo cual deberá presentar una Carta de Solicitud, justificando técnicamente la razón del Trámite solicitado.





Aprobación de Proyecto

Costo del Formato C\$ \_\_\_\_\_

Código del Número de imprenta \_\_\_\_\_

Número de copias que componen el formato (Original y 2 copias).

**FORMATO DE APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO**

**Alcaldía Municipal de Chinandega  
Oficina de Urbanismo**

**I. INFORMACIÓN DE REFERENCIA BÁSICA:**

ID del Trámite \_\_\_\_\_ Número de Expediente \_\_\_\_\_

Fecha del Trámite \_\_\_\_\_

Nombre de la Persona o Empresa que solicita el Trámite: \_\_\_\_\_

Número de Cédula de Identidad de Persona Natural o Representante Legal de la Empresa \_\_\_\_\_

Número de RUC de Persona Jurídica \_\_\_\_\_

Dirección del Domicilio del Tramitante \_\_\_\_\_

Nombre del Dueño del Proyecto: \_\_\_\_\_

Dirección domiciliar del dueño del Proyecto: \_\_\_\_\_

Número de Cédula de Identidad: \_\_\_\_\_ Número RUC: \_\_\_\_\_

La Alcaldía Municipal de Chinandega, en uso de sus facultades y competencias sobre el desarrollo urbano, otorga:

**II. IDENTIFICACIÓN DEL TRAMITE:**

Nombre del Proyecto: \_\_\_\_\_

Descripción: \_\_\_\_\_

Dirección y Localización del Proyecto: \_\_\_\_\_

Barrio \_\_\_\_\_ Comunidad \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_

Tipo de Construcción: \_\_\_\_\_

Código SISCAT \_\_\_\_\_ Datos Registrales de la Parcela Catastral \_\_\_\_\_

Área Total del Terreno \_\_\_\_\_ Metros Cuadrados de la Construcción total \_\_\_\_\_

La Oficina de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chinandega, aprueba técnicamente los Planos del Proyecto Definitivo: \_\_\_\_\_

Perteneciente a: \_\_\_\_\_

Encontrando que cumple con todo lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Chinandega y Normativas vigentes. Dicho Proyecto Definitivo consta de \_\_\_\_\_ láminas útiles.

**III. NOTAS ADICIONALES:**

La Aprobación Técnica del Proyecto da lugar a que se proceda al Trámite de Permiso de Construcción, para lo cual se deberá presentar el pago de los impuestos correspondientes.

**IV. ADVERTENCIAS:**

-La presente Aprobación de Proyecto se extiende a solicitud de la parte interesada, sin perjuicio de tercero. No constituye título, ni reconocimiento alguno de derecho, dominio y/o posesión, ni para ocupación del inmueble.

-No autoriza de manera alguna a realizar obras de construcción y/o remodelación. Para tal fin, debe gestionarse todo lo establecido para el Permiso de Construcción.

- Carece de valor si se pretendiera darle un uso distinto de aquel para el que fuere solicitado por el interesado. Vale la pena decir con objeto de trámite para permiso de construcción.

- Es responsabilidad del profesional o en su defecto del propietario del inmueble o terreno, hacer las consultas necesarias para la emisión de este trámite.

**V. VALIDEZ:**

La presente Aprobación de Proyecto Definitivo es válido a partir de la fecha expedida, mientras no existan o se aprueben nuevos Reglamentos o Normas, por un período de 60 días hábiles.

Dado en el Municipio de Chinandega a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

**Sellos y Firmas de Autorizados**

**Responsable de Urbanismo**



**a) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO URBANÍSTICO. Aprobación Técnica de Proyecto Definitivo:** Es una tasa que se aplica a solicitud del interesado que desea llevar a cabo una obra que requiera Aprobación Técnica de la Etapa de Proyecto Definitivo, para lo cual deberá presentar su solicitud, adjuntando los planos y documentos correspondientes al Proyecto Definitivo o Final. Para el inicio de cualquier obra se requiere de la Constancia de Aprobación de Proyecto Definitivo la cual deberá ser emitida de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Permisos de Construcción. Esta genera la obligación del pago correspondiente a dicho servicio, de acuerdo a la Tabla de Valores de los Servicios Urbanísticos establecidos en la Normativa de Servicios Urbanísticos.

**Trámite No. 3. Revisión y Aprobación Técnica de Proyecto Definitivo:** Consiste en la autorización de la Etapa de Proyecto de una Edificación o Urbanización, que incluye planos y documentos del Anteproyecto técnicamente aprobado, más los documentos y juegos de planos constructivos, memorias de cálculo y presupuesto por especialidad, y otros requisitos de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Municipal, y demás Reglamentos, y respetando los Códigos y Normas que le sean aplicadas.

Abarca varios Tipos de Obras:

- a) Obras Mayores.
- b) Obras Menores. En este rubro se incluyen los metros lineales de Muros Perimetrales.
- c) Otros de acuerdo a lo estipulado por cada Alcaldía.

En la clasificación del Tipo de Obras, habrá que considerar el Tipo de Proyecto:

**1) Según su Uso y Destino:** (Habitacional –Unifamiliar o Multifamiliar; Comercial; Institucional; Industrial; Otros.

**2) Macro-proyectos de Desarrollo Urbano:** (Urbanizaciones, Fraccionamientos, Proyectos de Propiedad Horizontal y Vertical, y Renovación Urbana); Otros.

**3) Proyectos Especiales:** (Rótulos; Gasolineras, Estacionamientos, Antenas de Radio y Televisión, Piscinas, Monumentos, Terminales de Transporte, Estaciones y Plantas de Distribución Eléctricas, Estaciones de Procesamiento de Basura, Tanques de Almacenamiento de Agua, Otros.

**4) Otros. Especificar.**

**b) OBLIGACIONES DEL USUARIO O TRAMITANTE. El dueño del aprovechamiento se obliga a:**

**c) REQUISITOS A PRESENTAR PARA APROBACIÓN DEL TRÁMITE:** Se presenta una lista y descripción detallada de la Lista de Requisitos para Emitir o Aprobar el Trámite en Esquela entregada en la Oficina de Urbanismo.

**d) PROCEDIMIENTO. RUTA DEL PROCEDIMIENTO Y ENTIDADES RESPONSABLES:** Emite el Permiso del Trámite la Oficina de Planificación Territorial a través de la Oficina de Urbanismo; se extiende copia del Permiso a la Oficina de urbanismo y a la Oficina de Catastro, quedando el Original en manos de Tramitante. Se emite un Recibo Oficial de Caja con la cancelación por las tasas por servicios establecidas para el trámite.

**e) TARIFA DE LOS PAGOS PARA LA EJECUCIÓN DEL TRÁMITE:** Se indicarán cuáles serán los pagos correspondientes al Trámite por el período indicado, una vez que se autorice el mismo. Se indicará cuáles son los Pagos por el Trámite en Esquela Adjunta.

**f) LUGAR PARA REALIZAR EL PAGO:** El Pago de las Tasas de los Permisos Asociados a la Construcción se realizarán en Caja de Alcaldía Municipal.

**g) NOTIFICACIONES, MULTAS Y SANCIONES:** De no cumplirse los pasos anteriores se aplicarán las multas correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Municipal y el Plan de Arbitros Municipal.

**h) DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS QUE OTORGA LA INSTITUCIÓN:** Si el Tramitante o dueño del Trámite no está de acuerdo con los resultados emitidos, este podrá apelar ante el Comité o Instancia Técnica autorizada para la revisión del caso, para lo cual deberá presentar una Carta de Solicitud, justificando técnicamente la razón del Trámite solicitado.



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Código del Número de imprenta

Número de copias que componen el formato (Original y 2 copias).

Costo del Formato C\$

## FORMATO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

### Alcaldía Municipal de Chinandega Oficina de Urbanismo

La Alcaldía Municipal de Chinandega, a través de la Oficina de Urbanismo, en uso de sus facultades y competencias sobre el desarrollo urbano que le concede la Ley de Municipios "Ley No. 40", el Plan de Arbitrios Municipal, Reglamentos de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega, Plan de Zonificación Urbana en función a las amenazas Naturales y otras regulaciones urbanas vigentes, ha revisado los documentos y planos presentados en expediente aquí referido, autoriza el inicio de obras del Proyecto de la Referencia, que a continuación se describen:

#### I. INFORMACIÓN DE REFERENCIA BÁSICA:

Fecha del Trámite  Área Urbana ☐ Área Rural ☐ Número de Expediente

#### II. DATOS GENERALES DEL TRAMITANTE Y DUEÑO DEL PROYECTO:

Nombre de la Persona o Empresa que solicita el Trámite

Número de Cédula de Identidad de la Persona Natural o Representante Legal de la Empresa

Número de RUC de la Persona Jurídica

Dirección del Domicilio del Tramitante

Nombre del Dueño del Proyecto

Dirección Domiciliar del Dueño del Proyecto

Número de Cédula de Identidad  Número de RUC

#### III. IDENTIFICACIÓN DEL TRAMITE. DATOS DEL PROYECTO:

Nombre del Proyecto:

Descripción:

Dirección y Localización del Proyecto

Barrio  Comarca  Municipio

Código SISCAT  Datos Registrales de la Parcela Catastral

Tipo de Construcción:

Uso del Proyecto:

Constructor:

Área Total del Terreno  Número de Plantas

Metros Lineales (en caso de Muro Perimetral)

Metros Cuadrados de Construcción Total  Área de Estacionamiento

Área de Construcción Primer Piso  Área de Construcción Segundo Piso

Porcentaje (%) de Área Construida  Costo de la Obra C\$:

(cantidad en letras):

1.1% del Costo Total de la Obra:

(incluye el impuesto sobre el costo total de la obra y la tasa por emisión del Permiso de Construcción).

#### IV. NOTAS ADICIONALES:

- El presente Permiso de Construcción se extiende a solicitud de la parte interesada, sin perjuicio de tercero. No revela ni sustituye la responsabilidad civil de los profesionales que participan en el diseño y de aquellos que ejecutarán la obra, la cual deberá realizarse de acuerdo a los planos aprobados.

- No constituye título, ni reconocimiento alguno de derecho, posesión y/o dominio de propiedad sobre el lote de terreno, ni para ocupación del inmueble.

- La responsabilidad por riesgos de ejecutar la obra, así como los daños causados a la propiedad pública o privada, deben ser asumidas por el constructor, o en su defecto, por el propietario de la obra. Según el Arto. 18 del Plan de Arbitrios Municipal, el dueño del permiso de construcción está obligado a retener el 1% por impuesto municipal (IMI) por los servicios que este contrate para el diseño y ejecución de la obra.

- La obra debe realizarse conforme el Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega. Se permitirá la construcción de muros frontal y lateral dentro de las respectivas superficies de retiros, alturas, según lo determinado en el Normativas y el Reglamento de Desarrollo Urbano vigente.



- Los desechos de construcción generados por la obra no deben invadir derechos de vía, cauces, terrenos vecinos, ni obstaculizar la circulación vehicular y peatonal, y deberán ser retirados por el constructor y/o propietario, debiendo ser depositados en los botaderos o vertederos de desechos sólidos establecidos por la municipalidad.
- Este documento carece de valor si se pretendiera darle un uso distinto de aquel para el que fuere solicitado por el interesado.
- De conformidad con los Artos. No. 20 y 54 del Plan de Arbitrios de los Municipios de Nicaragua, se extiende el presente Permiso de Construcción, previo pago del 1.1% sobre el costo total de la obra, edificación o mejora como impuesto municipal de construcción, más la tasa por emisión de la licencia o Permiso de Construcción.
- Se adjunta Recibo de Pago.

**V. VALIDEZ:**

La presente Aprobación de Permiso de Construcción es válido a partir de la fecha expedida, mientras no existan o se aprueben nuevos Reglamentos o Normas, por un período de un año después de la fecha de emisión.

Dado en el Municipio de Chinandega a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

**Sellos y Firmas de Autorizados**

---

**Responsable Urbanismo**

## FORMATO DE PERMISO DE CONSTRUCCION

**a) DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO URBANÍSTICO. Emisión del Permiso de Construcción:** La emisión del Permiso de Construcción es un servicio municipal que se presta en cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Permisos de Construcción según el Tipo de Obra. La Tasa de Emisión del Permiso de Construcción se extenderá previo al pago del 0,1% sobre el valor tasado de la construcción o mejora, y después de llenar todo requisito que exige los Regulator y las leyes urbanísticas vigentes.

**Trámite No. 4. Permiso de Construcción:** Es la autorización que otorga la Oficina de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chinandega para dar inicio a la realización de las obras de construcción, previo pago de las tasas correspondientes.

Abarca varios Tipos de Obras:

- a) Obras Mayores.
- b) Obras Menores. En este rubro se incluyen los metros lineales de Muros Perimetrales.
- c) Otros de acuerdo a lo estipulado por cada Alcaldía.

En la clasificación del Tipo de Obras, habrá que considerar el Tipo de Proyecto:

**1) Según su Uso y Destino:** (Habitacional –Unifamiliar o Multifamiliar; Comercial; Institucional; Industrial; Otros.

**2) Macro-proyectos de Desarrollo Urbano:** (Urbanizaciones, Fraccionamientos, Proyectos de Propiedad Horizontal y Vertical, y Renovación Urbana); Otros.

**3) Proyectos Especiales:** (Rótulos; Gasolineras, Estacionamientos, Antenas de Radio y Televisión, Piscinas, Monumentos, Terminales de Transporte, Estaciones y Plantas de Distribución Eléctricas, Estaciones de Procesamiento de Basura, Tanques de Almacenamiento de Agua, Otros.

**4) Otros. Especificar.**

**b) OBLIGACIONES DEL USUARIO O TRAMITANTE. El dueño del aprovechamiento se obliga a:**

---

**c) REQUISITOS A PRESENTAR PARA APROBACIÓN DEL TRÁMITE:** Se presenta una lista y descripción detallada de la Lista de Requisitos para Emitir o Aprobar el Trámite en Esquela entregada en la Oficina de Urbanismo.

**d) PROCEDIMIENTO. RUTA DEL PROCEDIMIENTO Y ENTIDADES RESPONSABLES:** Emite el Permiso del Trámite la Oficina de Planificación Territorial a través de la Oficina de Urbanismo; se extiende copia del Permiso a la Oficina de urbanismo y a la Oficina de Catastro, quedando el Original en manos de Tramitante. Se emite un Recibo Oficial de Caja con la cancelación por las tasas por servicios establecidas para el trámite.

**e) TARIFA DE LOS PAGOS PARA LA EJECUCIÓN DEL TRÁMITE:** Se indicarán cuáles serán los pagos correspondientes al Trámite por el período indicado, una vez que se autorice el mismo. Se indicará cuáles son los Pagos por el Trámite en Esquela Adjunta.

**f) LUGAR PARA REALIZAR EL PAGO:** El Pago de las Tasas de los Permisos Asociados a la Construcción se realizarán en Caja de Alcaldía Municipal.

**g) NOTIFICACIONES, MULTAS Y SANCIONES:** De no cumplirse los pasos anteriores se aplicarán las multas correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulator Municipal y el Plan de Arbitros Municipal.

**h) DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS QUE OTORGA LA INSTITUCIÓN:** Si el Tramitante o dueño del Trámite no está de acuerdo con los resultados emitidos, este podrá apelar ante el Comité o Instancia Técnica autorizada para la revisión del caso, para lo cual deberá presentar una Carta de Solicitud, justificando técnicamente la razón del Trámite solicitado.

---

---

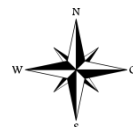
### 13. Ejemplo de Proyecto Aprobado:

#### Proyecto los Mangos

En el presente acápite, se describen los puntos del diseño que se tomaron en cuenta para la aprobación del proyecto, se mencionan las normativas tomadas en cuenta para la autorización de la urbanización.

#### PERFIL DEL PROYECTO

1. Nombre del proyecto: Urbanización de interés social "Los Mangos".
2. Localización del proyecto: Municipio de Chinandega, Departamento de Chinandega, Barrio Camilo Ortega, del instituto Autónomo Tomás Ruiz Romero 3 cuadras al Oeste.



**Macro localización**



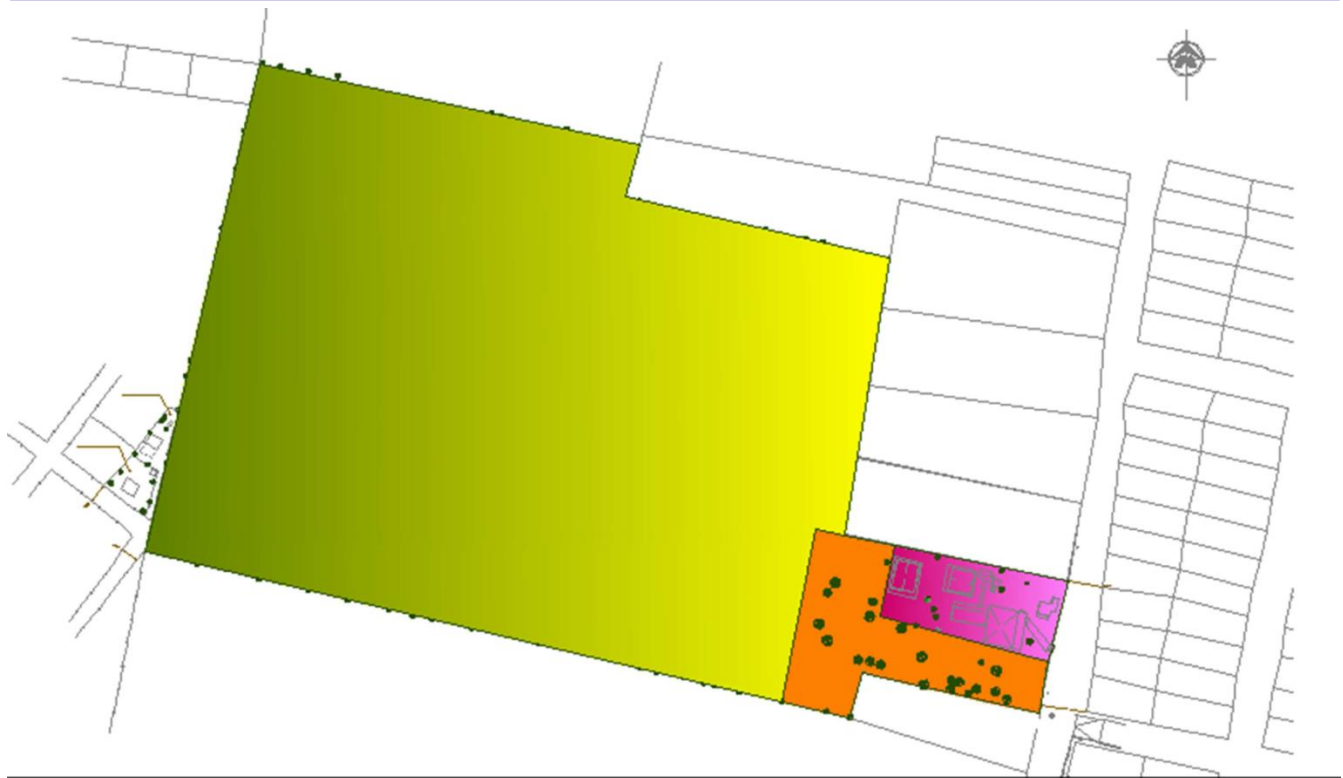
**Micro localización**

#### Ubicación del Proyecto

#### ANTECEDENTES

El área donde se construye el proyecto corresponde a una zona urbana de alta densidad. La mayor parte del terreno se encuentra despaldado debido a que ha sido utilizado para labores agrícolas. En el sector Este hay presencia de árboles e infraestructura que será demolida para permitir la construcción de las obras del proyecto.

En el plano adjunto se muestra el terreno dividido en tres zonas:



ZONA 1: Infraestructura a demoler	
ZONA 2: Zona de árboles	
ZONA 3: Zona despalada	

Fuente: Proyecto los Mangos

### Justificación

El proyecto está justificado en base a la necesidad de poner a disposición de 141 familias una vivienda digna y adecuadamente construida con los estándares de calidad requeridos para un desarrollo habitacional. Adicionalmente se justifica por la necesidad de crear empleos durante la etapa de la construcción y durante la etapa de operación.

### Objetivo

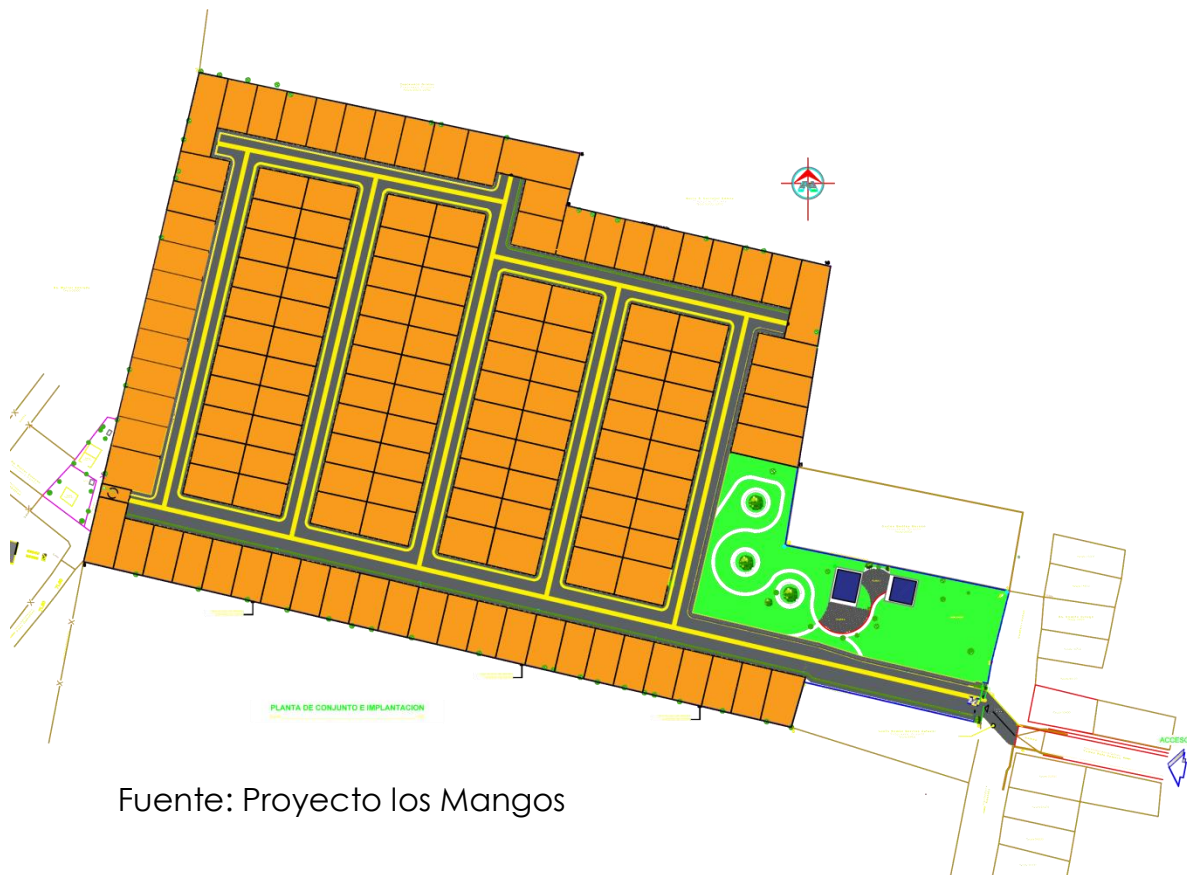
Desarrollar un proyecto habitacional, integrado por 141 viviendas, áreas comunales, calles, habilitado con los servicios de electricidad; agua potable, recolección de agua servida, manejo de agua pluviales y recolección de basura.



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

### Vialidad

En el siguiente gráfico se muestra la planta urbanística del proyecto



Fuente: Proyecto los Mangos

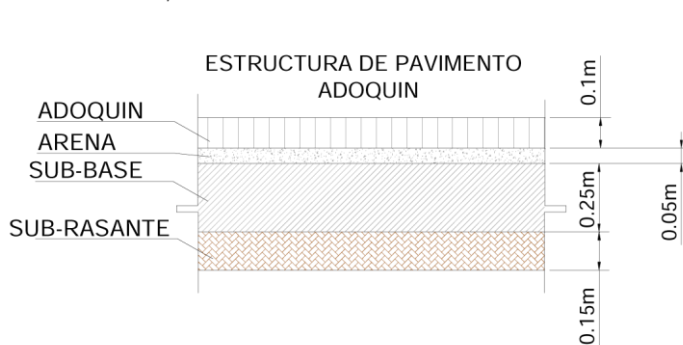
**Tabla 7: La distribución de áreas es la siguiente:**

RESUMEN DE AREA			
LOTE	AREA (MT2)	AREA (VR2)	PORCENTAJE (%)
<b>LOTES</b>	19 194.255	27 225.419	60.18
<b>AREA COMUNAL</b>	3 190.642	4 541.24	10
<b>AREA VERDE</b>	58.266	82.645	0.18
<b>AREA DE CALLES</b>	9 659.503	13 701.185	30.28
<b>POZO DE INFILTRACION</b>	264.424	375.063	0.83
<b>POLIGONO</b>	31 896.380	45 242.300	100.00

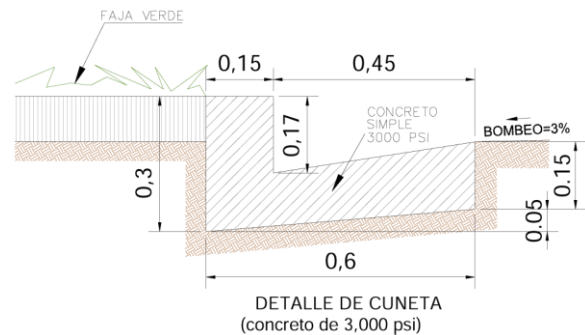
Tabla Fuente: de Urbanizadora los Mangos

Las calles serán de adoquín, cunetas de concreto.





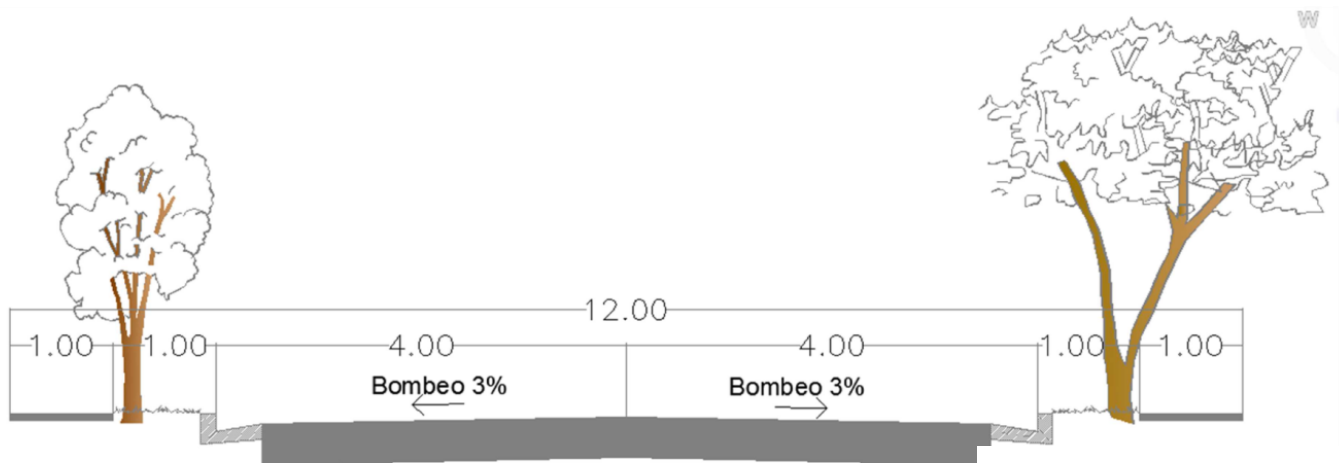
Fuente: Proyecto los Mangos



Fuente: Proyecto los Mangos

Las secciones típicas de las calles serán de

12 metros de ancho.



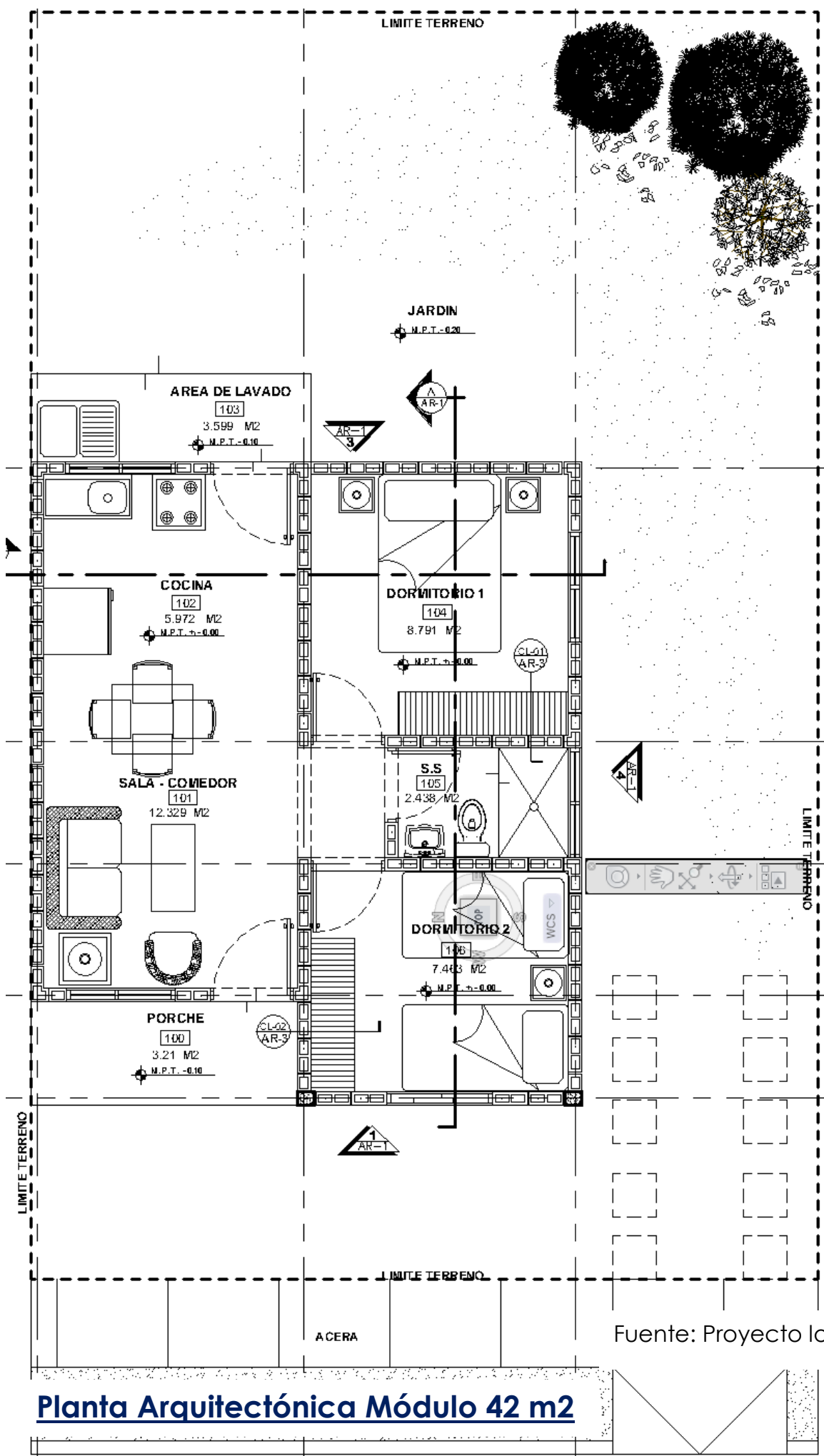
Fuente: Proyecto los Mangos

Las calles tendrán la pendiente longitudinal mínima requerida para un adecuado drenaje transversal y longitudinal.

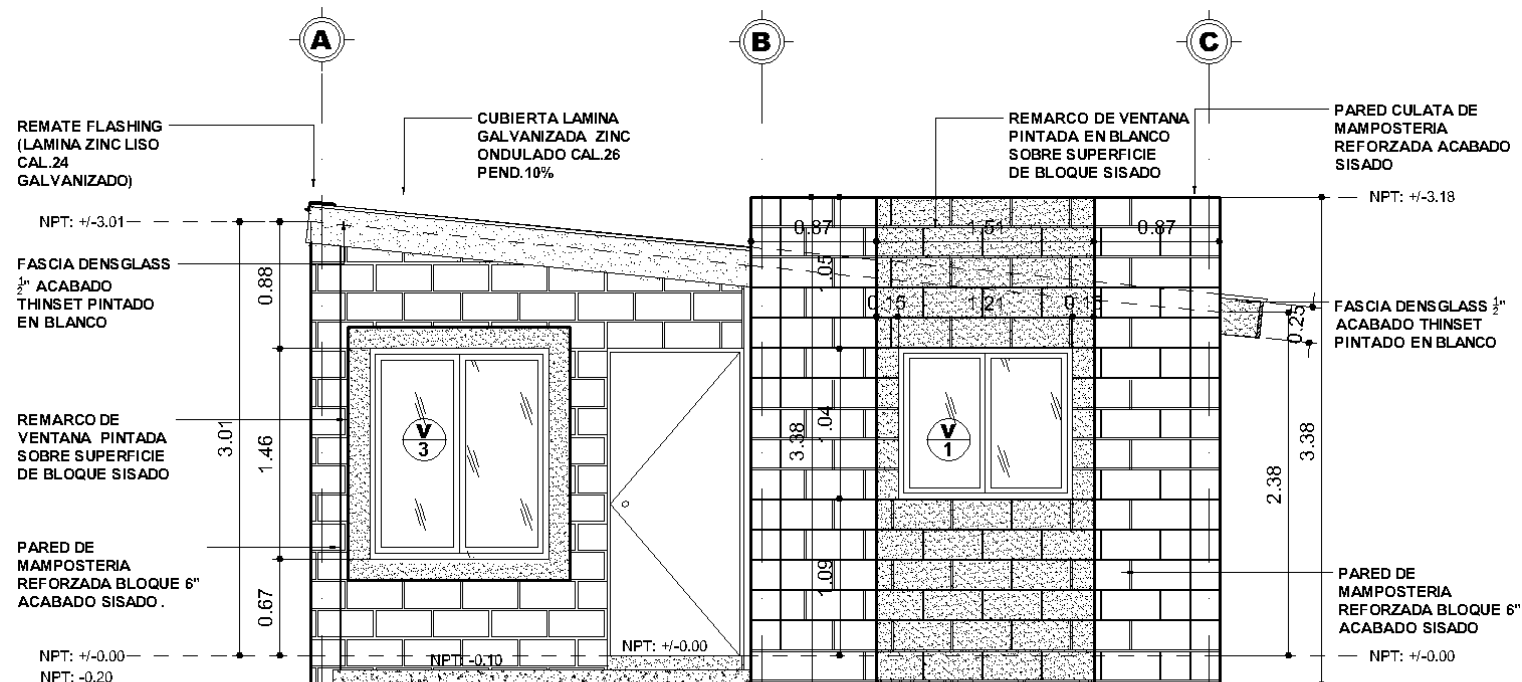
Las terrazas donde se emplazarán las viviendas son plataformas horizontales cuya altura mínima es al menos 15 centímetros por encima del nivel de la calle. Esto con el propósito de asegurar la protección contra inundaciones.

Se ha propuesto la construcción de dos modelos de viviendas con áreas de construcción de 43 m<sup>2</sup> y 57 m<sup>2</sup>, el sistema constructivo es mampostería reforzada, bloque 6" con acabado sisado.

En el siguiente gráfico se muestran plantas y elevaciones de los dos modelos propuestos.

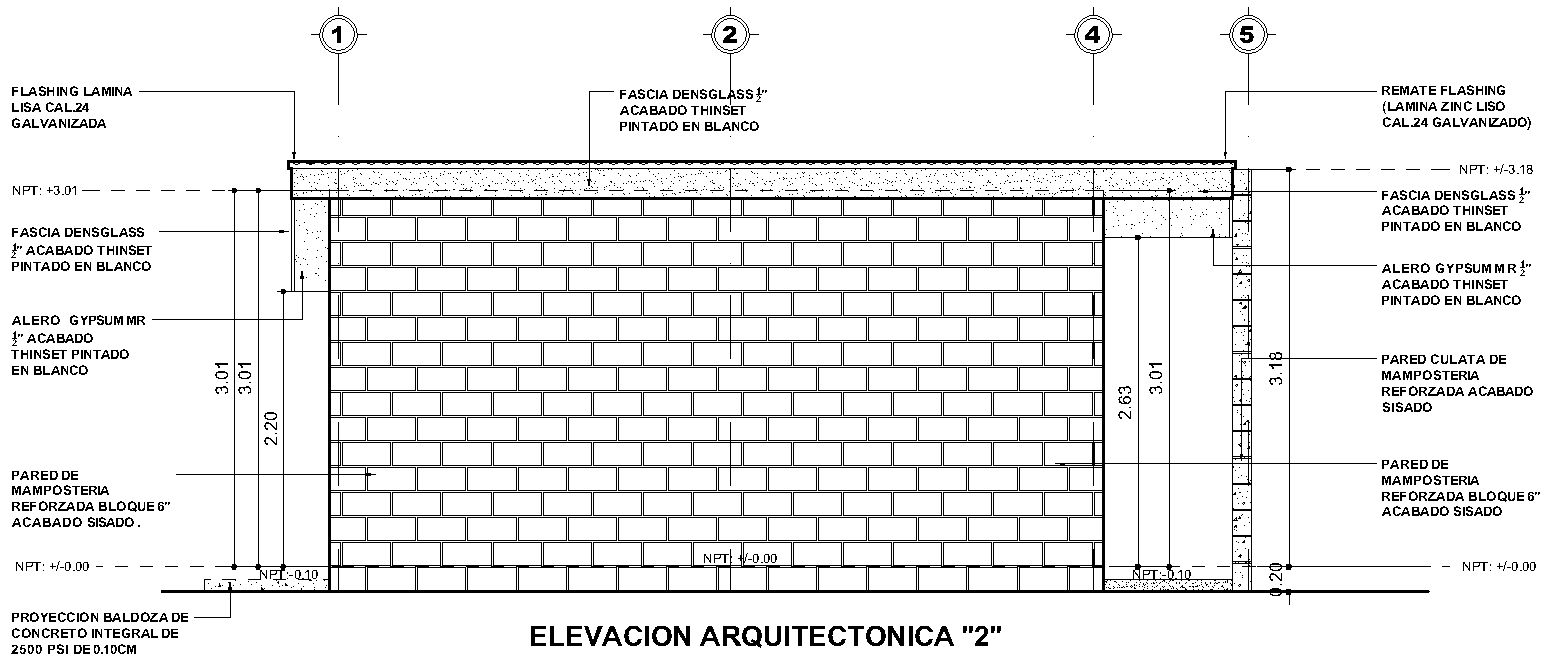


# Elevaciones Arquitectónica 1 y 2 - Módulo 42 m2



**ELEVACION ARQUITECTONICA "1"**

Escala 1:50

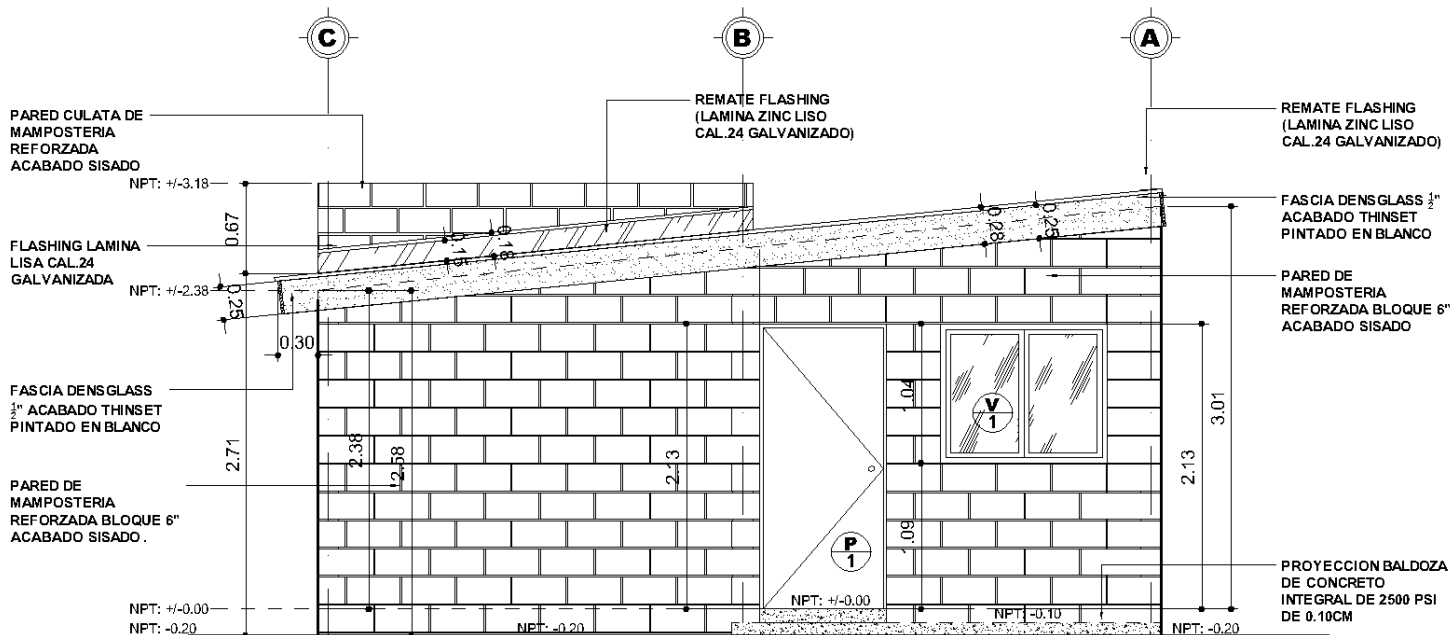


**ELEVACION ARQUITECTONICA "2"**

Escala 1:50

Fuente: Proyecto los Mangos

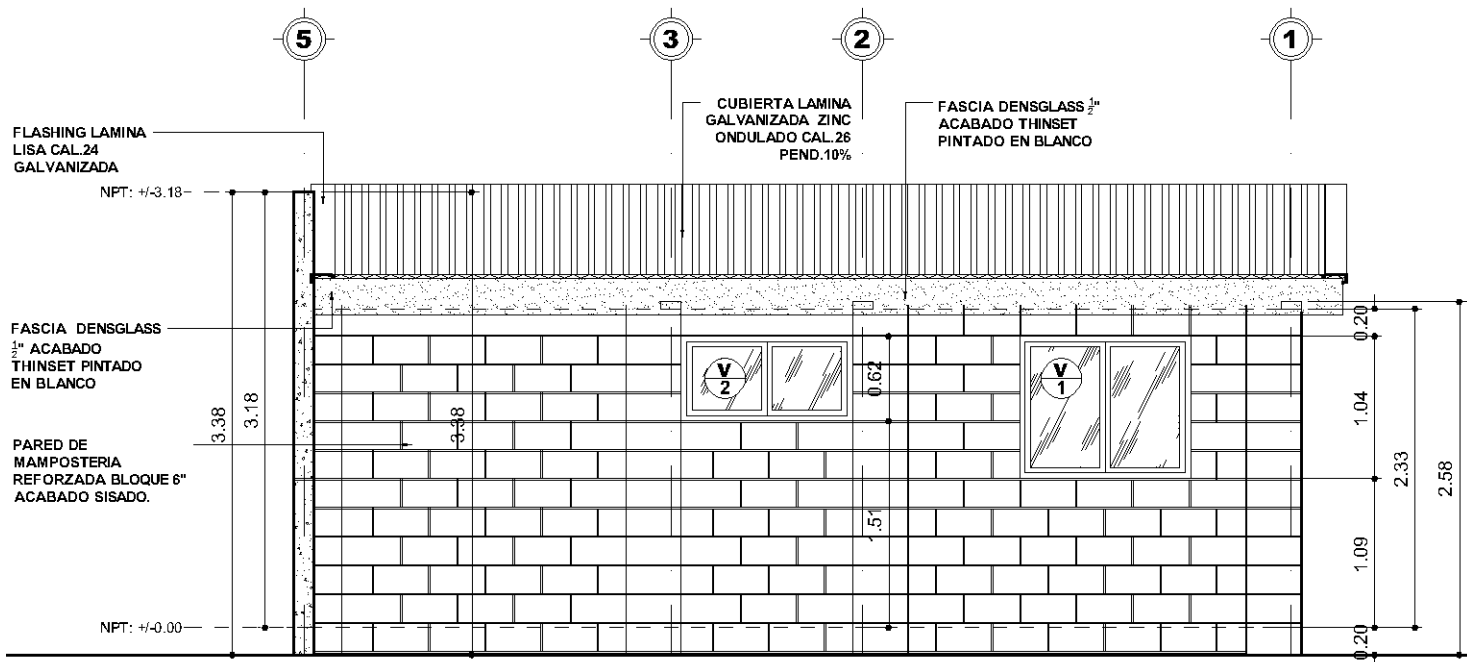
## Elevaciones Arquitectónica 3 y 4 - Módulo 42 m2



### ELEVACION ARQUITECTONICA "3"

Escala 1:50

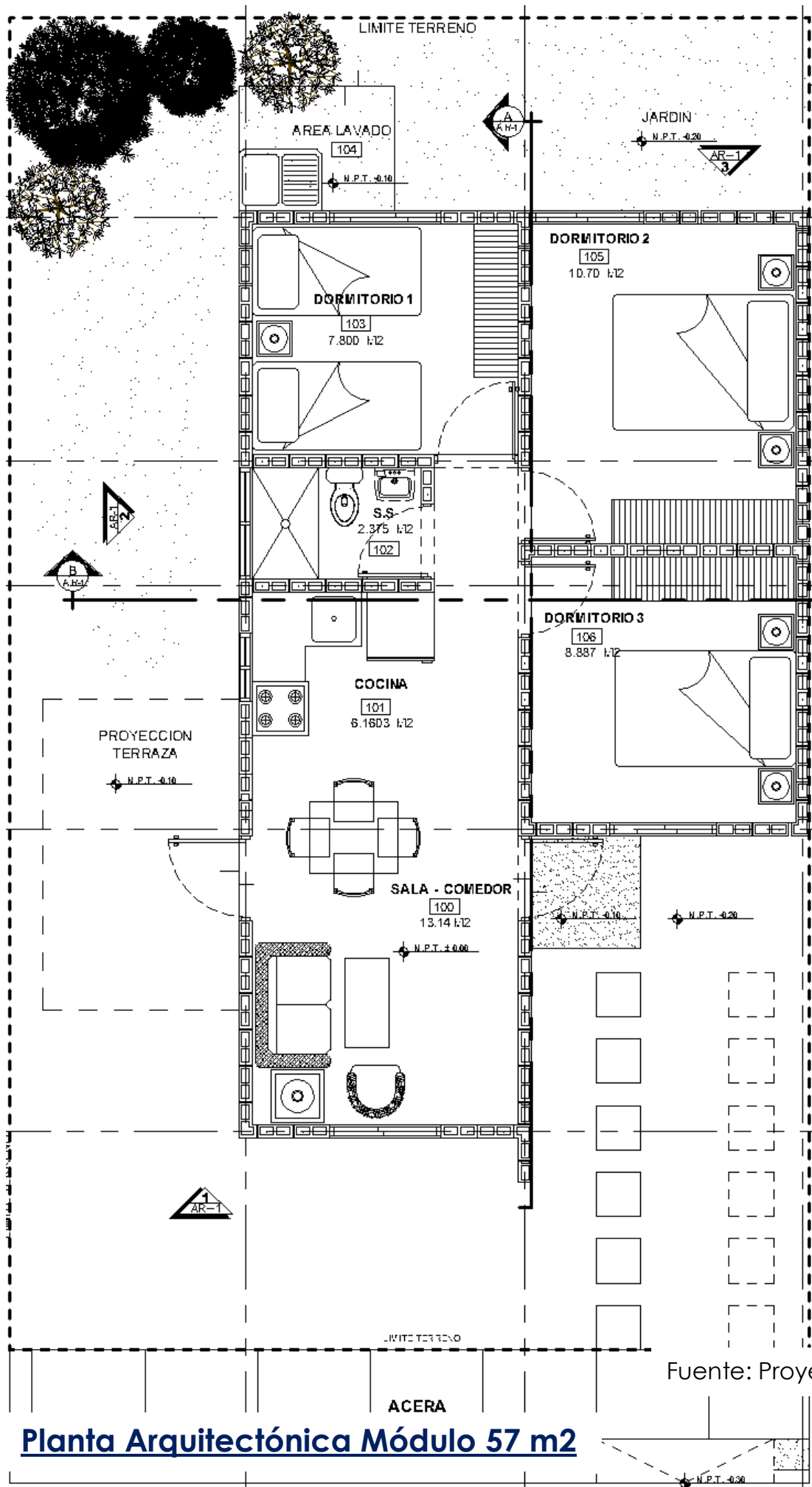
Fuente: Proyecto los Mangos



### ELEVACION ARQUITECTONICA "4"

Escala \_\_\_\_\_ 1:50

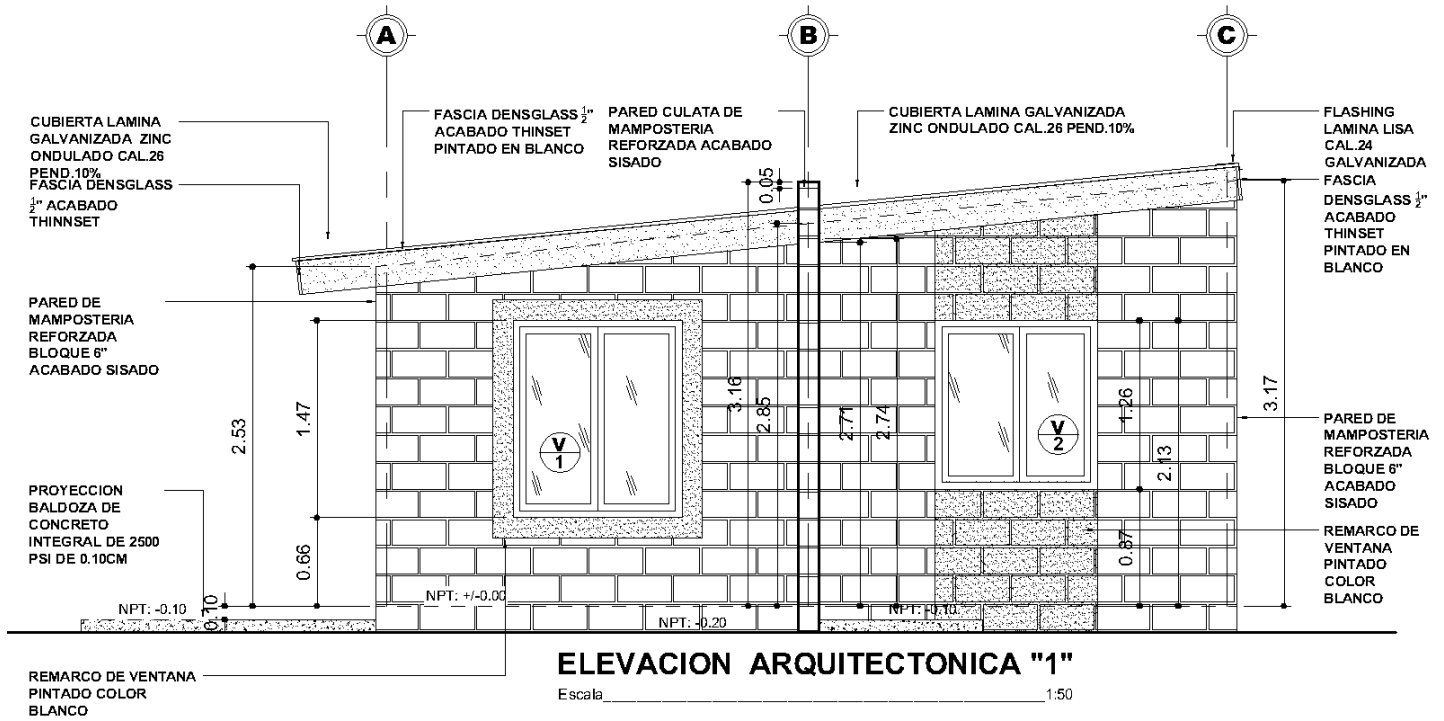
Fuente: Proyecto los Mangos



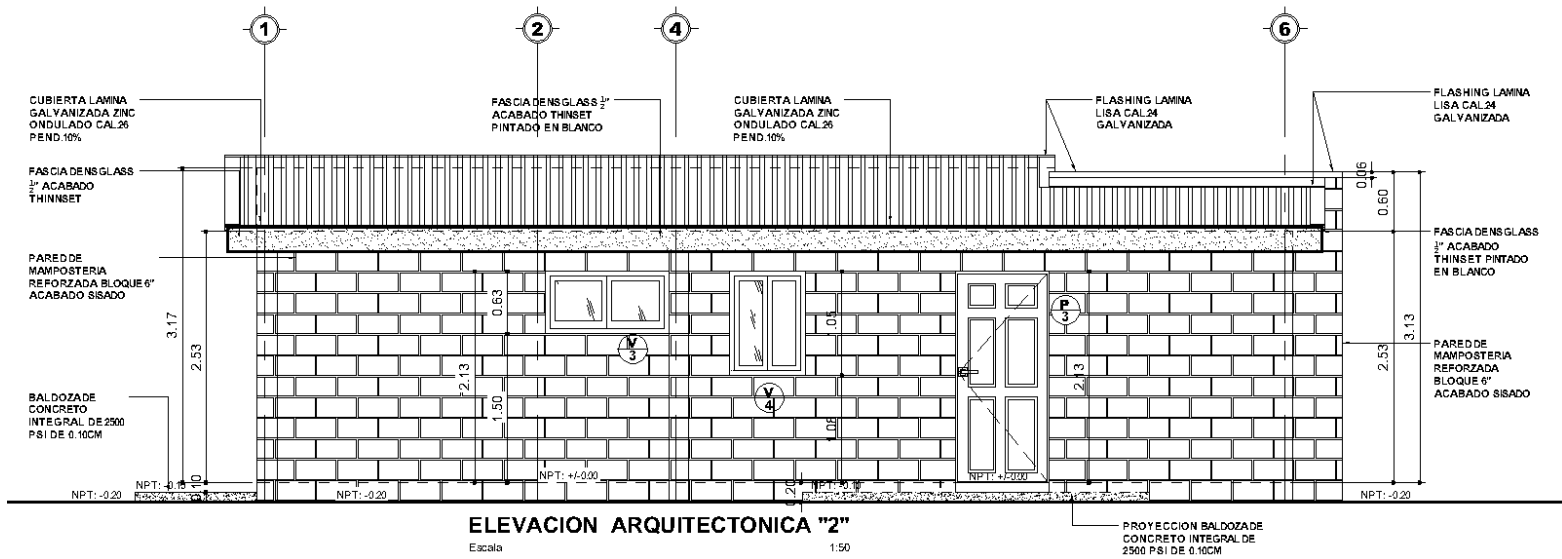
Fuente: Proyecto los Mangos

## Planta Arquitectónica Módulo 57 m<sup>2</sup>

# Elevaciones Arquitectónica 3 y 4 - Módulo 42 m2



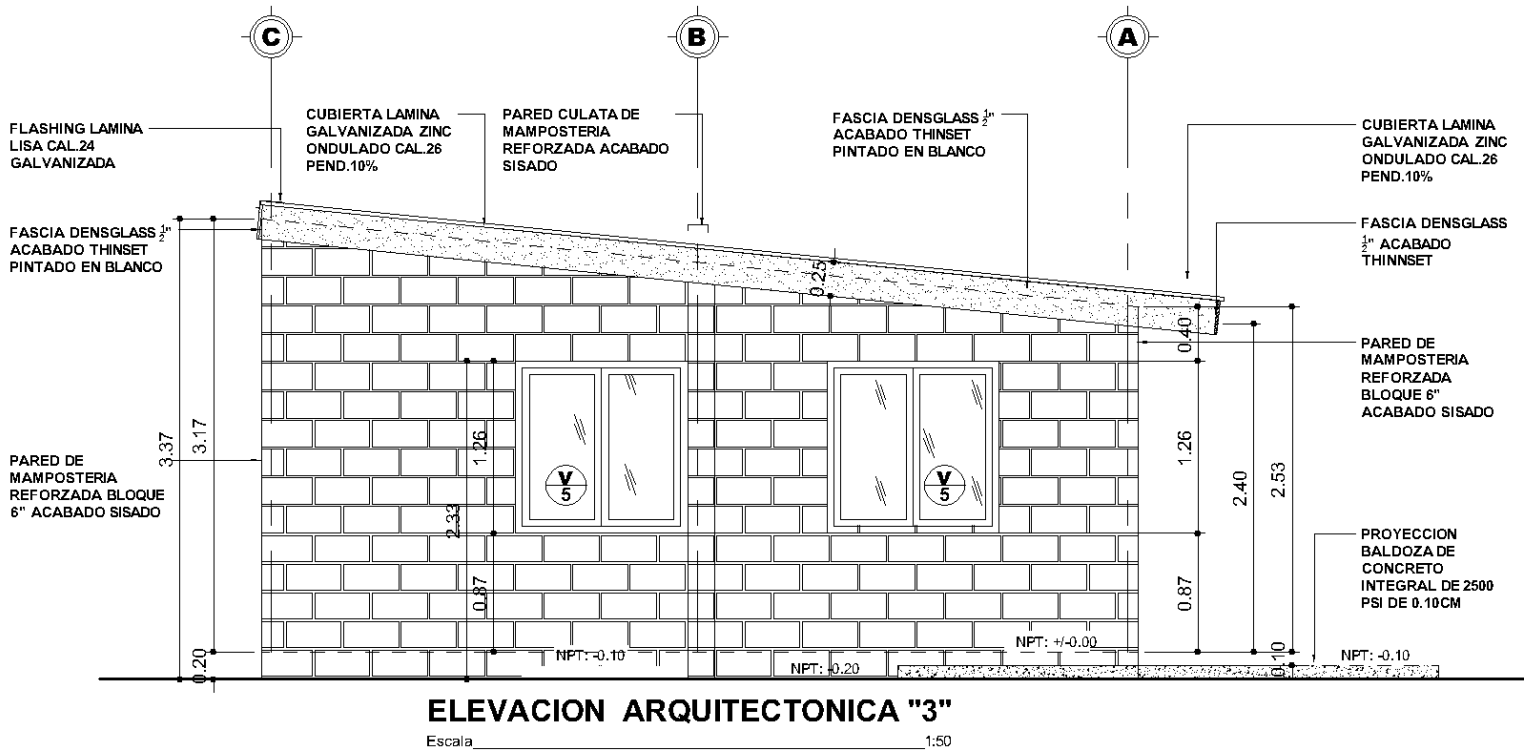
Fuente: Proyecto los Mangos



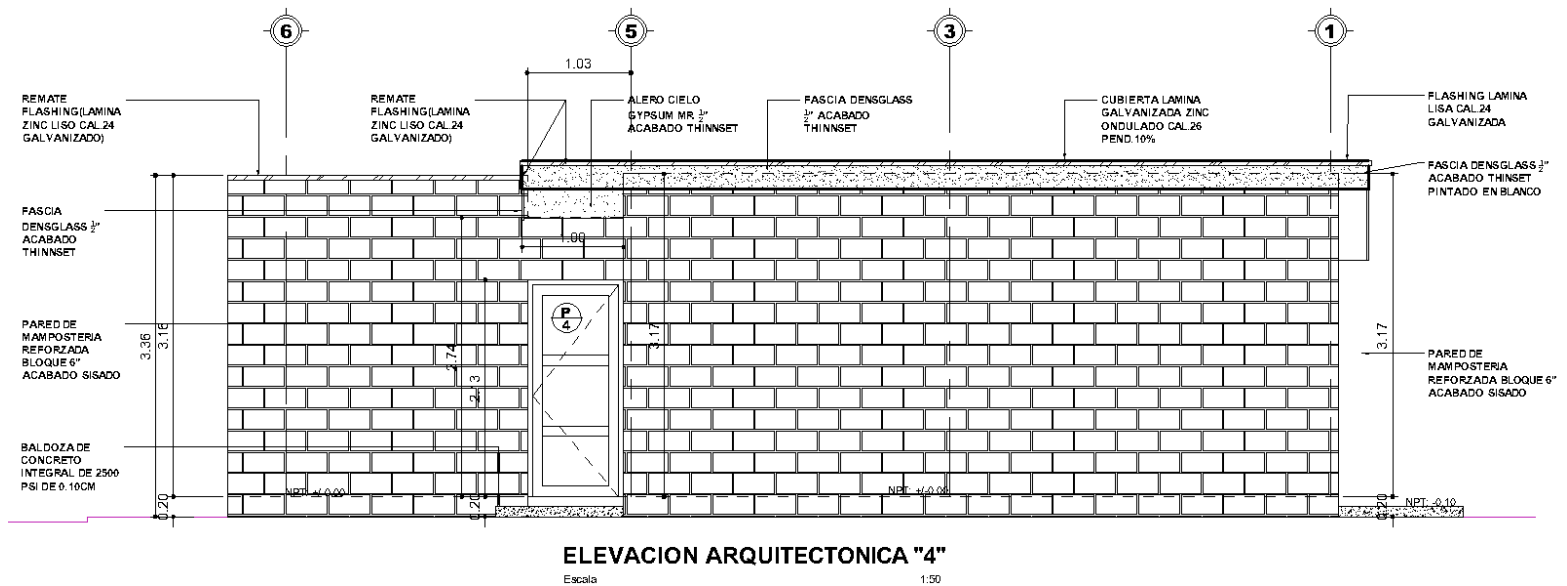
Fuente: Proyecto los Mangos



## Elevaciones Arquitectónica 3 y 4 - Módulo 42 m2



Fuente: Proyecto los Mangos



Fuente: Proyecto los Mangos

## 14. Normativas aplicadas para aprobación del Proyecto:

**Tabla No 8: Normativas aplicadas en la aprobación del Proyecto**

Ley, Decreto o Política	Título, Capítulo, Sección		Artículo
Plan de Arbitrio Municipal	Título I: De los Impuestos.	Capítulo III: Otros Impuestos Municipales.	<p><b>Artículo 20.</b> Toda persona natural o jurídica que se proponga edificar o realizar mejoras deberá pagar, previamente a su ejecución, un impuesto municipal del uno por ciento (1%) sobre el costo de la edificación o mejoras.</p> <p>Para la determinación de este impuesto la Alcaldía, a través de sus dependencias o con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en su caso, calculara los costos conforme el valor del mercado del metro cuadrado de construcción y el área total a construirse. El constructor de la obra tributaria según lo establecido en el artículo 11 en base al avalúo o registros contables, a juicio de la Alcaldía.</p> <p>Las Edificaciones y mejoras de viviendas familiares quedaran exoneradas de este impuesto.</p>
			<p><b>Artículo 34.</b> – Toda persona natural o jurídica que se proponga edificar o realizar mejoras deberá solicitar licencia o permiso para su ejecución adjuntando planos y presupuesto de la obra y abonar la tasa de la misma. Igualmente deberá solicitar el derecho de línea previo abono de una tasa.</p>
			<p><b>Artículo 37.</b> – Los tramos o espacios del mercado municipal serán adjudicados por la Alcaldía, que determina la cantidad mensual a pagar por cada</p>

Plan de Arbitrio Municipal			adjudicatario en función tanto de la ubicación y tamaño del tramo o puesto de venta como de los costos del servicio.
	<b>Título II:</b> De la tasa por Servicio y Aprovechamiento	<b>Capítulo II:</b> Tasa de Aprovechamiento	<p><b>Artículo 42.</b> - Los propietarios de inmuebles que pretendan acondicionar las cunetas o aceras con rampas para facilitar el acceso de vehículos, con fines particulares o comerciales, deberán solicitar autorización a la Alcaldía y abonar las tasas correspondientes.</p> <p>Si el acondicionamiento fuera autorizado, el propietario del inmueble pagara una tasa anual por metro lineal de cuneta o acera por el acondicionamiento.</p>
Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega	<b>Capítulo II:</b> Zonas		<p><b>Artículo 24.- Zona Verde</b> Esta zona estará destinada al ornato y esparcimiento. Se permitirán los usos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Parques infantiles.</li> <li>b) Balnearios (las únicas estructuras que se permitirán serán vestidores y pequeños kioscos que contribuyan al ornato y para expendio de bebidas no alcohólicas.</li> <li>c) Campos de deportes organizados.</li> <li>d) Ferias.</li> <li>e) Espectáculos públicos temporales.</li> </ul>
	<b>Capítulo IV:</b> Desarrollos Urbanos		<p><b>Artículo 36.-</b> Todos los desarrollos urbanos de esta ciudad, como construcciones, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, etc., sean totales o parciales, así como el uso que se dará a los mismos, deberán obtener un Permiso de Desarrollo Urbano, de la Oficina Local de Urbanismo, previo pago de los Impuestos correspondientes en la Alcaldía Municipal. Este Permiso debe obtenerse antes de</p>

## Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega

### Capítulo IV: Desarrollos Urbanos

la iniciación de los trabajos bajo pena de demolición de lo hecho por cuenta del propietario o infractor, ordenada por la Oficina Local de Urbanismo, o multa impuesta por ésta contra el dueño de la construcción por valor de Quince Córdobas diarios (C\$ 15.00) a favor de la Alcaldía Municipal mientras dure la infracción, la que deberá enterarse en la Tesorería Municipal.

**Artículo 37.-** Los fraccionamientos o urbanizaciones serán aprobados por el Concejo Municipal, previa aprobación técnica de la Oficina Local de Urbanismo, conforme a requisitos señalados por este Reglamento, bajo pena de no permitir ningún Desarrollo Urbano en dicho fraccionamiento.

**Artículo 39.-** Las solicitudes de Permiso de Construcción o reformas, como todos los documentos, llevarán, además de la firma del propietario y/o persona responsable, la del ingeniero civil, del arquitecto, o la del maestro constructor en los casos respectivos.

**Artículo 51.-** Ni puerta ni ventana de la fachada que den a la vía pública podrán abrirse hacia afuera en lo que corresponde al primer piso, cuando interfieran al derecho de vía; salvo salidas de emergencia en locales de construcción pública. Además las casas deberán tener su acera correspondiente.

**Artículo 52.-** Las casas esquineras con frente a dos calles, se cortarán en el primer piso, por una línea diagonal no menor de tres (3) metros de longitud, cuyos

<p><b>Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega</b></p>	<p><b>Capítulo IV:</b> Desarrollos Urbanos</p>	<p>extremos estarán equidistantes de la esquina. La ochava podrá ser hasta el segundo piso, o por la totalidad de la fachada. Las ochavas podrán ser rectas o curvas (cóncavas o convexas). Las convexas serán tangenciales a la línea establecida en su punto medio, y las cóncavas tendrán sus extremos apoyados en los extremos de dicha línea, de modo que haya una visibilidad ininterrumpida con fines de seguridad para el tránsito.</p>
	<p><b>Capítulo V:</b> Urbanizaciones.</p>	<p><b>Artículo 58.-</b> Toda urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del Municipio de Chinandega, para que se considere legal, debe tener la aprobación del Concejo Municipal y de la Oficina Local de Urbanismo.</p> <p><b>Artículo 59.-</b> La persona o entidad interesada en llevar a cabo una urbanización deberá primeramente ponerse en contacto con la Oficina Local de Urbanismo, quien le proporcionará la asistencia técnica en cuanto a los principios generales a que debe ceñirse el proyecto respectivo.</p> <p><b>Artículo 60.-</b> Dadas las indicaciones preliminares, deberá el interesado presentar solicitud por escrito ante la mencionada Oficina, expresando, en relación al terreno de que se trate, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Su localización, extensión, linderos e inscripción registral.</li> <li>b) Uso actual y uso proyectado del mismo.</li> <li>c) Nombre del dueño y el que se dará a la Urbanización en su caso.</li> <li>d) Servicios públicos existentes en</li> </ul>

Reglamento de  
Desarrollo  
Urbano para la  
Ciudad de  
Chinandega

**Capítulo V:** Urbanizaciones.

el terreno y en sus inmediaciones.

**Artículo 61.-** Con los requisitos anotados en el Arto. 60, el interesado someterá el ante-proyecto de trazado general a la Oficina Local, a la escala que ésta determine, para su aprobación preliminar. Esta se hará efectiva previa consulta con la Oficina Nacional de Urbanismo.

**Artículo 62.-** Los planos definitivos serán sometidos para su revisión a la Oficina Local, quien dará su aprobación técnica a la solicitud, siempre y cuando ésta reúna los siguientes requisitos:

- a) Los planos serán elaborados por un ingeniero civil, arquitectos o persona de reconocida capacidad en la materia.
- b) Plano topográfico o curvas de nivel, con un metro de intervalo.
- c) Plano general de calles y lotes.
- d) La urbanización deberá tener acceso público conectado al sistema de circulación de la ciudad.
- e) Planos de las instalaciones de agua potable y aguas negras en su caso.
- f) Planos de los perfiles longitudinales de calles y avenidas.
- g) Títulos de propiedad, o los supletorios correspondientes, relativos al terreno que se va a urbanizar.

**Artículo 63.-** Simultáneamente con la presentación final de planos el interesado deberá presentar compromiso de cumplimiento de los siguientes requisitos que serán revisados por la Oficina Local:

- a) Donación de áreas a la Municipalidad que de ser utilizadas como vías públicas. Las



**Reglamento de  
Desarrollo  
Urbano para la  
Ciudad de  
Chinandega**

**Capítulo V: Urbanizaciones.**

cuales deberán tener un ancho mínimo de catorce (14) metros, a no ser que la lotificación esté afectada por, un arteria de tránsito mayor; en este caso se observará el ancho prescrito en los planos para ésta en la parte afectada.

b) Donación a la Municipalidad de un, porcentaje de tierra igual al diez por ciento (10%) del área total a urbanizarse, para ser utilizadas: un cincuenta por ciento (50%) como máximo para servicios comunales tales como escuelas, guardería infantil, estaciones de bomberos y poli centro de primeros auxilios, etc., y el otro cincuenta por ciento (50%) deberá destinarse en su totalidad para área verde, sujeta a lo estipulado en los incisos a) , e) , d) y e) del Arto. 24 del presente Reglamento.

Cualquier donación realizada para los servicios comunales aludidos podrá ser cancelada si las obras no se inician en un plazo de dos (2) años a partir de su adjudicación.

e) Instalación y abastecimiento de la red de agua potable por cuenta del urbanizador.

d) Instalación por cuenta del urbanizador del alcantarillado sanitario. Este requisito lo aplicará la Alcaldía cuando estime que este desarrollo urbano quedará integrado en fecha próxima futura con alguna obra de alcantarillado que ponga en práctica la Municipalidad.

e) Apertura y acondicionamiento de calles. Estas podrán ser:

1. -Pavimentadas, con cunetas y aceras en ambas bandas.

Reglamento de  
Desarrollo  
Urbano para la  
Ciudad de  
Chinandega

**Capítulo V:** Urbanizaciones.

2.- Madamizadas con cunetas y aceras en ambas bandas.  
f) - La Oficina Local decidirá el tipo de acondicionamiento de calles, e indicará el sistema de drenaje pluvial más recomendable en cada caso.

**Artículo 64.-** Las obras de acondicionamiento de la urbanización deberán ejecutarse en un plazo no mayor de cinco (5) años, contados a partir de la fecha en que se suscriban las fianzas que garanticen la construcción de dichas obras. Esta fianza será otorgada a favor de la Municipalidad y podrá ser bancaria o hipotecaria a juicio de la Oficina Local de Urbanismo por quien en todo caso fijará la fianza bancaria por una suma no menor al costo de las obras a realizarse, conforme presupuesto aprobado por la Oficina Local de Urbanismo, más el catorce por ciento (14%) por el aumento de los índices de precios. En caso de ser fianza hipotecaria, para fijarla se considerará, además de lo anterior, un veinte por ciento (20%) más del presupuesto aprobado, para gastos judiciales.

**Artículo 65.-** Aprobada la urbanización en su aspecto técnico por la Oficina Local de Urbanismo y aceptadas las obligaciones contraídas por el dueño, la fianza, hipoteca o seguridad ofrecidas y la donación de terrenos a favor de la Municipalidad, se dictará acuerdo por esta entidad aprobando la Urbanización.

**Artículo 66.-** Cuando se trate de urbanizaciones de tipo económico destinadas primordialmente a la venta a

Reglamento de  
Desarrollo  
Urbano para la  
Ciudad de  
Chinandega

Capítulo V: Urbanizaciones.

favor de personas de bajos ingresos o cuando se trate de remodelamientos urbanos, el Concejo Municipal podrá conceder exenciones o variantes a la aplicación de este Reglamento oyendo de previo la opinión de la Oficina Nacional de Urbanismo.

**Artículo 67.-** Todo control relacionado con el proceso de desarrollo de las urbanizaciones o lotificaciones estará a cargo de la Oficina Local de Urbanismo, quien deberá informar al Concejo Municipal sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones suscritas del Urbanizador, para que el Concejo adopte las medidas necesarias.

**Artículo 68.-** Para efecto de cualquier desmembración, sea en urbanizaciones, lotificaciones o en cualquier terreno, el Notario autorizante deberá insertar la Constancia de Desmembración otorgada por la Oficina Local de Urbanismo. El Registrador Público de la Propiedad no inscribirá la escritura en que el notario no hubiere cumplido esta disposición, sea en la matriz o testimonio.

La Oficina Local de Urbanismo podrá otorgar Constancia de Desmembración:

- a) En lotes urbanos ya desarrollados siempre que cumpla con los requisitos señalados por este Reglamento.
- b) En Urbanizaciones en proceso para las que se haya emitido el Acuerdo aprobatorio. Se señalará en dicha Constancia que no se otorgarán Permisos de Construcción mientras no se hayan ejecutado a satisfacción

Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega	Capítulo V: Urbanizaciones.		de la Oficina Local de Urbanismo las obras de mejoras en la Urbanización, o en el sector de la misma, donde se halle ubicado el lote objeto de la desmembración. c) Se podrán conceder Constancias de Desmembración en Zona Rural, siempre que tengan acceso a través de una servidumbre de paso que comunique con un camino público.
	Capítulo VI: Circulación.		<p><b>Artículo 70.-</b> Subdivisión de Calles Para los efectos del Plan Regulador de Chinandega en su sistema de Circulación se dividen las calles en las categorías siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Carreteras y vías de circunvalación;</li> <li>2.- Colectoras de primer orden;</li> <li>3.- Colectoras de segundo orden;</li> <li>4.- Pares de distribución;</li> <li>5.- Calles locales en sector desarrollado;</li> <li>6.- Calles locales en nuevos desarrollos.</li> </ol> <p><b>Artículo 76.-</b> Calles locales en nuevos desarrollos: Guardarán un derecho de vía de catorce (14) metros.</p>
Decreto Ejecutivo No. 78/2002	Capítulo IV: Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y su Infraestructura.	Sección Primera: Red de Asentamientos Humanos y Clasificación de sus Categorías.	<p><b>Artículo 19.-</b> Las categorías poblacionales para fines de equipamiento e infraestructura se clasifican en:</p> <p><b>2) Ciudad Metropolitana:</b> Comprende a los Centro Departamentales o Secundarios. Son ciudades con un rango de población mayor de 100 mil habitantes que administrativamente funcionan como cabeceras departamentales o regionales, pero pueden cumplir algunas funciones específicas atendiendo</p>

Decreto Ejecutivo No. 78/2002	Capítulo IV: Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y su Infraestructura	Sección Primera: Red de Asentamientos Humanos y Clasificación de sus Categorías	territorios de más de un departamento. Deberán estar dotados de capacidad suficiente para responder a los requerimientos de la población de los municipios que comprende el departamento respectivo y en los niveles similares de especialidad que los de la ciudad capital.
			<p><b>Artículo 23.-</b> A la Ciudad Metropolitana se le podrá dotar al menos del siguiente equipamiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Universidad, instituto de secundaria, escuela técnica vocacional, escuela primaria completa, escuela preescolar.</li> <li>2) Biblioteca, teatro, museo, cine, centro de cultura, casa comunal.</li> <li>3) Estadio, complejo deportivo, cancha deportiva, gimnasio múltiple.</li> <li>4) Hospital general, hospital de especialidades, centro de salud.</li> <li>5) Centro de desarrollo infantil, hogar infantil, hogar de ancianos.</li> <li>6) Mercado; cementerio; rastro; sitios de tratamiento, eliminación y/o deposición final de desechos sólidos.</li> <li>7) Pista de aterrizaje, terminal de transporte terrestre.</li> <li>8) Gasolinera.</li> <li>9) Agua potable, energía eléctrica, central de telecomunicaciones y correos.</li> <li>10) Alcantarillado sanitario y sistemas de tratamientos de aguas residuales.</li> <li>11) Juzgados, estación de policía.</li> <li>12) Central de bomberos.</li> <li>13) Plaza y parques.</li> </ol>
			<p><b>Artículo 36.- Zona urbana de reserva.</b> Son las áreas de un</p>



**Decreto  
Ejecutivo No.  
78/2002**

**Capítulo IV:** Del  
Ordenamiento  
Territorial de los  
Asentamientos  
Humanos y su  
Infraestructura

**Sección Tercera:**  
Zonificación del  
espacio urbano

asentamiento que serán utilizadas para su crecimiento, consolidación y desarrollo. Dentro de la zona de reserva se identifican cuatro tipos:

**1) Zona urbana de expansión.** Es la zona constituida por la porción del territorio municipal destinada al crecimiento urbano, más allá del límite de la zona ocupada, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento. La determinación de esta zona se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

**Artículo 40.- Zona de uso habitacional o de Vivienda** De acuerdo a las tendencias del crecimiento, la existencia y aprovechamiento de la infraestructura básica y las características físicas naturales, se ha determinado la capacidad de absorción de población de cada zona, para determinar las densidades permisibles como sigue:

**1) Zona de Vivienda de Densidad Alta.** Corresponde a zonas de viviendas que permiten un rango de 56 a 80 lotes por hectáreas, con tamaños promedios entre 125 y 180 m<sup>2</sup> y reservas de áreas de circulación mínimas del 13% del área total. Una característica de las áreas de alta densidad es que las edificaciones pueden ser multifamiliares o desarrollo habitacional en altura.

<p><b>Decreto Ejecutivo No. 78/2002</b></p>	<p><b>Capítulo VI:</b> De los Planes de Ordenamiento Territorial.</p>	<p><b>Sección Segunda:</b> De la Formulación, Oficialización e Implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.</p>	<p><b>Artículo 69.-</b> La aprobación Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, será realizada por una Comisión Técnica Interinstitucional, Presidida por INETER e integrada además por MARENA, MAGFOR, MTI, INIFOM; la cual emitirá un dictamen técnico debidamente sustentado y suscrito por los participantes, el cual será remitido al Consejo Municipal respectivo y al Consejo Regional correspondiente en el caso de Municipalidades ubicada en las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica. Esta comisión podrá auxiliarse con el aporte técnico de expertos de las respectivas instituciones y de otros entes que se requiera.</p> <p><b>Artículo 70.-</b> El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), deberá diseñar, formular, consensuar y validar la Metodología para la Formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.</p> <p><b>Artículo 71.-</b> El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales brindarán su asistencia técnica para la elaboración del plan de ordenamiento territorial a los equipos técnicos municipales, actores y otros agentes que participen en el proceso del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.</p>
	<p><b>4.</b> Área de Vivienda.</p>	<p><b>4.5.</b> Dimensionamiento de Lotes de Terreno.</p>	<p>Las dimensiones del lote de terreno determinan el uso exclusivo de una vivienda mínima cuya ubicación debe respetar los retiros y derechos de vías establecidos.</p>

<b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b>	<b>4. Área de Vivienda.</b>	<b>4.5.</b> Dimensionamiento de Lotes de Terreno:	Dimensiones Mínimas de Lotes de Terreno			
			<b>Concepto</b>	<b>Lote A</b>	<b>Lote B</b>	<b>Lote C</b>
			Área	105,00m <sup>2</sup> Lote Esq. 135 m <sup>2</sup>	170,00m <sup>2</sup> Lote Esq. 200 m <sup>2</sup>	210,00m <sup>2</sup> Lote Esq. 250 m <sup>2</sup>
			Frente Mínimo Lote Intermedio	7,00 m	8,50 m	8,40 m
			Fondo Mínimo Lote Intermedio	15,00 m	20,00 m	25,00 m
			Frente Mínimo Lote Esquinero	9,00 m	10,00 m	10,00 m
			FOS			
			Con Letrina	X	0.45	0.55
			Con A. Sanitario	0.67	0.60	0.60
			FOT			
			Con Letrina	X	0.90	1.10
			Con A. Sanitario	1.34	1.20	1.20
		<b>4.8.</b> Retiros	La construcción de vivienda dentro de los lotes de terreno individuales debe respetar los siguientes retiros: Frontales: 2,00 m mínimo Laterales: 2,00 m mínimo o conforme lo establecido para este fin en el Reglamento Nacional de Construcción vigente. Fondo: 3,00 m mínimo o conforme lo establecido para este fin en el Reglamento Nacional de Construcción vigente.			
		<b>4.11.</b> Vivienda Mínima:	Permite satisfacer las necesidades básicas a familias de bajos recursos. El área mínima es de 42,00 m <sup>2</sup> , su área se distribuye en ambiente multiuso, sala - cocina - comedor, servicio sanitario, dos dormitorios y un área de servicio.			

**Normas  
Mínimas de  
Dimensionamiento para  
desarrollo  
Habitacional –  
NTON11 013-04**

**4. Área de  
Vivienda.**

**4.13. Áreas de una  
Vivienda:**

- A. Área de acceso
- B. Área social compuesta por sala y comedor.
- C. Área privada constituida por los dormitorios.
- D. Área de servicio interno compuesta por dos ambientes húmedos, la cocina y el cuarto de baño.
- E. Área de servicio externo constituida por dos ambientes, lavarropa y patio de servicio.

**4.14. Dimensiones  
de Ambientes:**

El área y dimensionamiento mínimo de los ambientes o espacios en la vivienda, debe sujetarse a las regulaciones incorporadas a estas normas.

Dimensiones Mínimas de  
Ambientes

**Tabla No. 2**

<b>Ambientes</b>	<b>Ancho mínimo</b>	<b>Área mínima</b>
Dormitorio	3 m	9 m <sup>2</sup> (1)
Sala	3m	10,80 m <sup>2</sup> (2)
Comedor	3m	10,80 m <sup>2</sup> (2)
Cocina	1,80 m	5,40 m <sup>2</sup>
Lava y Plancha	1,65 m	4,95 m <sup>2</sup>
Unidad Sanitario	1,20 m	3,00 m <sup>2</sup>
Caseta para letrina.	0,90 m	1,00 m <sup>2</sup>
Cuarto Servicio	2,3 m	7,245 m <sup>2</sup>

(1): Las dimensiones se refieren a dormitorios para 2 personas.  
(2): Área mínima para 6 personas.  
Nota: Las dimensiones se refieren a la superficie útil y no incluyen grosor de pared.

**4.19. Alturas Libres  
de Vivienda:**

La altura libre mínima de las viviendas será de 2, 44 m cuando el techo sea inclinado o plano; la altura se referirá al nivel de piso terminado.

**Normas  
Mínimas de  
Dimensionamiento para  
desarrollo  
Habitacional –  
NTON11 013-04**

**4. Área de  
Vivienda.**

**4.20. Dimensiones  
Mínimas de Vanos  
y Puertas:**

Las puertas de la vivienda deben tener como mínimo las dimensiones indicadas en la siguiente tabla.

**Tabla No. 3**

Dimensiones Mínimas de Puertas

Ambiente a Servir			
Puertas	Acceso Principal	Dormitorios	Servicios Higiénicos
Ancho de Hoja	0,90 m	0,80 m	0,70 m
Ancho de Vano	0,96 m	0,86 m	0,76 m
Alto de Hoja (1)	2,10 m	2,10 m	2,10 m
Alto de Vano (1)	2,13 m	2,13 m	2,13 m

(1): Las alturas deben referirse al nivel de piso terminado interior. Evitar la construcción de desniveles de piso en la zona de la puerta, de existir, debe dejarse un piso al mismo nivel no menor de 1,20 m de ancho por todo el ancho de la puerta y con una altura de grada de 0,170 m. Las agarraderas y cerraduras de puertas deben ser de fácil manejo, y su altura debe ser de 0,900 m.

Las ventanas deben diseñarse de modo que el área del vano sea como mínimo el 15% de la superficie total del espacio o ambientes a tratar, siendo el 50% para iluminación y el otro 50% para ventilación natural y/o en algunos casos previa justificación, estarán en función de la región geográfica donde se realice el proyecto.



<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>4. Área de Vivienda.</b></p>	<p><b>4.21. Tipos de ventanas:</b></p>	<p>1- Ventanas abatibles (con hojas que abren hacia adentro o hacia fuera)</p> <p>2- Ventanas con hojas corredizas</p> <p>3- Ventanas celosía</p> <p>4-Ventanas con hojas de guillotina</p> <p>5-Ventanas de pivote</p> <p>La altura del antepecho se medirá a partir del nivel de piso terminado siendo de 0,600 m en las áreas de uso común tales como sala- comedor, 1,200 m en los dormitorios y la cocina y 1,800 m para los baños.</p>
		<p><b>4.22. Patios Internos:</b></p>	<p>Cuando existan patios internos en la vivienda, su área mínima será de 4,000 m<sup>2</sup> y uno de sus lados no podrá ser menor de 2,000 m.</p>
		<p><b>4.23. Infraestructura:</b></p>	<p>En los nuevos proyectos habitacionales se debe de garantizar la dotación de infraestructura básica necesaria: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica.</p> <p>-Se debe solicitar constancia de factibilidad de los servicios a las siguientes instituciones: Drenaje Pluvial (Alcaldía Municipal correspondiente), Agua Potable y Drenaje Sanitario Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (ENACAL), Energía Eléctrica Unión FENOSA (Disnorte y Dissur)</p> <p>-Las instalaciones de agua potable en una vivienda deben incluir como mínimo lo siguiente: 1 grifo que vierta a un lavandero y otro a una ducha, la conexión del inodoro cuando exista red de aguas negras y esperas futuras para instalación de lavamanos.</p> <p>-Las instalaciones de aguas negras deben incluir como mínimo una espera para el inodoro, ducha, lavamanos, lava</p>

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>4. Área de Vivienda.</b></p>	<p><b>4.23.</b> Infraestructura:</p>	<p>trastos y lavadero. -Donde no exista sistema de alcantarillado sanitario se debe prever la evacuación de las aguas servidas de la ducha, lavamanos, lavatrastos y lavadero por medio de un sistema de evacuación de aguas residuales. -Donde no exista sistema de alcantarillado sanitario pero se contempla la existencia de inodoro, se debe prever la evacuación de las aguas negras por medio de tanque séptico y sumidero. -Se contempla además como medio de evacuación de excretas la letrina -Los nuevos proyectos habitacionales deben contar con sistema propio contra incendio, diseñando la localización de los hidrantes.</p>
		<p><b>4.28.</b> Especificaciones generales de diseño.</p>	<p>La vivienda como parte integral del diseño urbano, debe contemplar los siguientes aspectos generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovechamiento de las características y uso potencial del suelo, procurando obtener los índices de densidad adecuados</li> <li>• Aprovechamiento de las mejores condiciones de orientación y ventilación en función de los elementos naturales</li> <li>• Equilibrio e interrelación funcional entre los componentes del conjunto, manteniendo equidistancia entre las zonas habitacionales y la zona de equipamiento</li> <li>• Obtención de privacidad visual y acústica</li> <li>• Eliminación de soluciones</li> </ul>

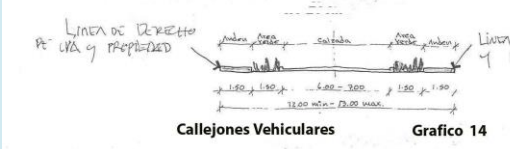
<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>4. Área de Vivienda.</b></p>	<p><b>4.28.</b> Especificaciones generales de diseño.</p>	<p>repetitivas y monótonas</p> <p>Prever el crecimiento progresivo de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realización de perfiles urbanos que logren una imagen agradable, conservando los valores estéticos y culturales de la ciudad</li> <li>• Espacios en función de las necesidades a satisfacer.</li> </ul> <p>La lotificación como parte integral del diseño urbano, debe contemplar los siguientes aspectos específicos:</p> <p>El lote de terreno mínimo de 105,00 m<sup>2</sup> (tipo A) no admite el uso de letrina, ya que sus dimensiones no lo permiten. Este lote de terreno exige necesariamente para la evacuación de las aguas negras, alcantarillado sanitario el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo es de 0,67 y el Factor de Ocupación Total (FOT) máximo es de 1,34.</p>
		<p><b>5.1.</b> Relación Área de Circulación / Área Bruta:</p>	<p>El Área de Circulación en proyectos de urbanización debe proporcionarse de modo que oscile entre un mínimo del 13% a un máximo del 22% del área bruta del proyecto. En los casos de fraccionamiento compuesto los porcentajes se modificarán de modo que las áreas adyacentes y del proyecto mantengan esas proporciones.</p>
	<p><b>5. Área de Circulación.</b></p>	<p><b>5.2.</b> Vialidad:</p>	<p>Se debe dar continuidad a la red urbana existente en las zonas aledañas considerando la orientación y localización de calles y avenidas de tal modo que faciliten la buena disposición de los bloques de viviendas y la</p>

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>5. Área de Circulación.</b></p>	<p><b>5.2. Vialidad:</b></p>	<p>accesibilidad a las mismas. Cuando no sea posible mantener la continuidad vial entre la red urbana existente y la proyectada, la distancia entre los ejes de dos vías contiguas debe ser como mínimo 40,00 m.</p> <p>Cuando no sea posible interceptar las vías en un ángulo de 90 grados, el ángulo mínimo permitido es de 60 grados. El diseño de las vías debe considerar la orientación y localización de calles y avenidas, de tal modo que faciliten la buena disposición de los bloques de viviendas. Así mismo, se debe tomar en cuenta la topografía del terreno con el fin de facilitar la adecuada evacuación de las aguas pluviales.</p> <p>Todo el sistema vial de una urbanización o fraccionamiento compuesto debe contar con señalización vial tanto horizontal como vertical. Esta debe instalarse a una altura mínima de 2,40 m.</p>
		<p><b>5.3. Acera:</b></p>	<p>Espacio comprendido entre la calzada y la línea de derecho de vía e integrada según el caso por el andén, caja de árbol o faja verde y bordillo.</p>
		<p><b>5.4. Andén:</b></p>	<p>Elemento de la acera destinado para la circulación segura y cómoda de peatones. Los andenes con pendientes con rangos entre 8 y 10 % deben salvar su desnivel por medio de planos inclinados o una combinación de planos horizontales y rampas. Ningún andén debe tener una pendiente mínima de 0,50%, para facilitar la escurrimiento de aguas pluviales. El andén será construido con materiales pétreos, con acabado</p>

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>5. Área de Circulación.</b></p>	<p><b>5.4. Andén:</b></p> <p>antideslizante.</p> <p>En caso de optar por soluciones mediante planos inclinados, estos deben tener descansos de 1,50 m de largo mínimo, cada desarrollo vertical de 1,50 m por cada 75,00 m de longitud.</p> <p>En las esquinas e intersecciones de vías donde exista cruce peatonal a nivel, los andenes deben salvar su desnivel con el de las pistas mediante rampas, interrumpiendo las cunetas laterales y centrales (boulevares o medianas), a partir del PC del radio de curva de cuneta en la intersección.</p> <p>En el caso de vías vehiculares el andén es de 1,25 m de ancho libre como mínimo.</p> <p>Se debe lograr una correcta disposición de andenes peatonales en la zona habitacional que garantice el fácil acceso a la vivienda a través de un flujo directo.</p> <p>Los andenes peatonales ubicados dentro de la zona habitacional que den servicio directo a los accesos principales de las viviendas, deben tener comunicación a una vía vehicular situada a una distancia no mayor de 150,00 m.</p> <p>La seguridad de los andenes peatonales se propiciará con espacios abiertos, control visual desde los agrupamientos de viviendas y una adecuada iluminación.</p> <p>Los andenes peatonales deben equiparse con arborización y el mobiliario urbano (basurero, bancas, faroles, rampas para personas con discapacidad).</p> <p>Los andenes peatonales deben ser continuos y al mismo nivel. Las rampas de acceso vehicular no</p>
---	---	--



<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>5. Área de Circulación.</b></p>		deben interferir en su continuidad.
		<b>5.5. Faja Verde:</b>	Componente de la acera destinado a la separación entre el tráfico automotor y los peatones, el cual es usado para la vegetación y caja de árbol.
		<b>5.6. Calzada:</b>	Componente de la vía destinado a la circulación de vehículos.
		<b>5.7. Rampas:</b>	<p>Cuando exista desnivel entre dos áreas de uso público adyacentes y funcionalmente relacionadas deben estar comunicadas mediante rampas, las cuales serán de construcción segura y de materiales resistentes y antideslizantes.</p> <p>La pendiente de las rampas debe estar entre el 8% al 10% como máximo. Las rampas deben tener un ancho mínimo de 1,50 m de espacio libre. Si la rampa es de doble circulación, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m. Toda rampa cuya longitud sea mayor a 1,50 m debe llevar, una baranda o pasamanos a ambos lados de la rampa, este debe ser construido de tal forma que no haya ninguna obstrucción al pasaje de una mano a lo largo del riel y las terminaciones deben prolongarse a 0,45 m mínimo, de su final.</p>
		<b>5.8. Rampas en Esquina:</b>	En todas las esquinas se construirán rampas de ancho igual al área verde, para salvar el desnivel existente entre la calle y el andén, deben tener un ancho mínimo de 0,90 m, ser de material antideslizante.
		<b>5.9. Vías Peatonales:</b>	Las vías peatonales deben diseñarse de modo que sirvan de acceso a un máximo de 100 viviendas o a las áreas comunales, pero procurando que el recorrido entre cualquier vivienda del proyecto y la vía

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>5. Área de Circulación.</b></p>	<p><b>5.9. Vías Peatonales:</b></p>	<p>vehicular más próxima no exceda 150,00 m. En cualquier caso la longitud de las vías peatonales debe ser como mínimo el 60% de la longitud total de circulación del proyecto. Las vías exclusivamente peatonales tendrán un ancho mínimo de 4,00 m.</p>
		<p><b>5.11. Callejones vehiculares:</b></p>	<p>Los callejones vehiculares deben diseñarse de modo que su área de influencia sirva entre 100 y 300 viviendas. No permiten transporte colectivo, solamente vehículos de servicio, autobuses escolares y vehículos de emergencia.</p>  <p><b>Callejones Vehiculares</b> <b>Gráfico 14</b></p>
		<p><b>5.16. Servicios Públicos:</b></p>	<p>El diseño de las vías debe incluir la localización de las redes de infraestructura de servicio público básico: agua potable, aguas negras, electricidad y drenaje pluvial.</p>
	<p><b>6. Equipamiento Urbano</b></p>	<p><b>6.1. Relación Área de Equipamiento/Área Bruta:</b></p>	<p>El Área de Equipamiento comunal en proyectos de urbanización debe proporcionarse con un 10% del área bruta del proyecto, los proyectos de fraccionamiento no requieren área comunal siempre y cuando estén en áreas desarrolladas o urbanizadas.</p> <p>El área comunal está en dependencia de la superficie bruta del terreno en la urbanización, este deberá tener una ubicación estratégica que cumpla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilidad de acceso vehicular y peatonal: debe quedar ubicada de tal manera que tenga suficiente accesibilidad y frente a</li> </ul>

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>6. Equipamiento Urbano</b></p>	<p><b>6.1. Relación Área de Equipamiento/Área Bruta:</b></p>	<p>la vía pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formar un todo, o si el caso lo amerita, distribuirse en varias porciones. En la subdivisión de áreas comunales debe evitarse la colindancia con usos incompatibles.</li> <li>• Los estacionamientos internos de las áreas comunales sirven para satisfacer las necesidades del equipamiento social ubicado dentro de la misma; estos estacionamientos se contabilizan dentro del área comunal</li> <li>• Los terrenos en que se localicen, pueden tener una pendiente máxima del 15%</li> <li>• Ajustarse a los requerimientos de arborización de las autoridades municipales</li> <li>• No quedar ubicada junto a cauces, ni estar sometidas a derrumbes e inundaciones o en lugar insalubre. No quedar ubicada en zona de vulnerabilidad</li> </ul>
		<p><b>6.2. Circulación Interna de Áreas Comunes:</b></p>	<p>La circulación interna de las áreas comunales a excepción del acceso y el estacionamiento debe ser exclusivamente peatonal.</p>
		<p><b>6.3. Permanencia de las Áreas Comunes:</b></p>	<p>Las áreas comunales de una urbanización o de un proyecto habitacional de interés social, son inalienables, inembargables e imprescriptible.</p>
		<p><b>6.4. Usos del Suelo Permisibles en Áreas Comunes:</b></p>	<p>Se permiten en las áreas comunales, los siguientes usos del suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector Educación: Escuela Primaria, Escuela Secundaria</li> <li>• Sector Salud: Puesto de Salud, Centro de Salud</li> <li>• Sector Servicios Municipales: Parque Infantil, Parque</li> </ul>

<p><b>Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional – NTON11 013-04</b></p>	<p><b>6. Equipamiento Urbano</b></p>	<p><b>6.4. Usos del Suelo Permisibles en Áreas Comunes:</b></p>	<p>Residencial, Parque Urbano, Parque Plaza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector Recreación: Canchas Deportivas</li> <li>• Sector Bienestar Social: Guardería Infantil, Asilo de Ancianos, Iglesias</li> <li>• Sector Seguridad: Policía, Bomberos</li> </ul> <p>El uso de suelo habitacional, comercial, industrial para beneficio individual es incompatible con las áreas comunes.</p> <p>El consumo y expendio de bebidas alcohólicas es incompatible con las áreas comunes.</p>
---	--------------------------------------	---	---

### **Observaciones:**

Según Reglamento de desarrollo Urbano para la ciudad de Chinandega Acuerdo Presidencia No 14, Aprobado el 5 de Febrero de 1970.

Capítulo V: Urbanizaciones

**Artículo 66** – Cuando se trate de urbanizaciones de tipo económico destinadas primordialmente a la venta a favor de personas de bajos ingresos o cuando se trate de remodelamientos urbanos, el Concejo Municipal podrá conceder exenciones o variantes a la aplicación del este Reglamento oyendo de previo la opinión de la Oficina Nacional de Urbanismo.

Según este artículo se tomó la decisión de tener las dimensiones de las calles en 12 metros y no en 14 como lo estipula el Reglamento.

# CAPÍTULO III: CONCLUSIONES



## 15. CONCLUSIONES

El apoyo dado durante la realización de las prácticas profesionales me permitieron conocer lo que un arquitecto enfrenta en su labor diaria como técnico urbano, donde se es responsable de aprobar el desarrollo y ejecución de proyectos de pequeña, mediana y gran envergadura, y así mismo a cumplir con el reglamento interno de la institución donde se labora, cumplir con diligencia y responsabilidad las labores encomendadas.

Durante el periodo de Practica Profesionales, logre aplicar los conocimientos Teórico-prácticos adquiridos en los años de estudios, además incrementar mis conocimientos ya que en el Municipio de Chinandega hay una variedad de normativas que interfieren en su desarrollo.

En la atención a la ciudadanía se desarrolla la habilidad de expresión y tolerancia, por las diferentes circunstancias como inconformidad o aceptación de la población para el cumplimiento de las leyes y normativas vigentes.

En la aprobación y revisión de proyectos para permisos de Construcción, logramos verificar que cumplieran con las normas mínimas de dimensionamiento, para poder garantizar la construcción segura en la Ciudad.

Para el mejor desarrollo de los trabajos encomendado, los conocimientos adquiridos en la formación académica, fueron útiles y de referencia para el apoyo técnico, al mismo tiempo que he adquirido conocimientos sobre diferentes tipos de normatividad que rigen en la institución para la aprobación de proyectos de construcción.

Para mejorar el desarrollo urbano y la implementación de las normativas técnicas vigentes diseñe instrumentos técnicos para emitir en los proyectos asociados a la construcción, basándome en formatos actuales de la Alcaldía de Managua.

Logre culminar mis prácticas profesionales con satisfacción, en este periodo hice una tabla resumen de normativas técnicas para facilitar su aplicación en los permisos de construcción solicitados.

## 16. RECOMENDACIONES

- ❖ Para la Alcaldía Municipal de Chinandega
  - ✓ Apropiarse de los formatos diseñados para los proyectos asociados a la construcción como herramientas de planificación y gestión municipal para elaborar un plan de ordenamiento territorial del Municipio.
  - ✓ Impulsar un proceso de planificación municipal a partir del plan de ordenamiento en función a amenazas naturales elaborado por el SINAPRED.
  - ✓ Fomentar la aplicación de leyes, planes, estudios y ordenanzas territoriales por la población, alcaldía y organismos.
  - ✓ Difundir las normativas vigentes, para un mayor conocimiento y aprovechamiento de la información logrando un desarrollo territorial integrado a la potencialidad del municipio.
  - ✓ Promover los espacios de participación ciudadana en la población, instituciones, gobierno ventral y local.
  - ✓ Aumentar la cantidad de personal que laboran en la oficina de urbanismo, organizándolos de manera que se dividan las actividades de campo y de oficina. Recomendando 4 técnicos urbanos, 1 secretaria y el jefe de urbanismo.
  - ✓ Coordinar prácticas profesionales con la Facultad de Arquitectura para el desarrollo académico-practico de los arquitectos.
  
- ❖ Para la Facultad de Arquitectura.
  - ✓ Facilitar los medios para que estudiantes realicen prácticas profesionales, de esta manera poder reforzar conocimientos adquiridos en los años de estudio.
  
- ❖ Para los Estudiantes.
  - ✓ Identificar cuáles son sus debilidades y fortalezas para reforzar y desarrollar nuevas habilidades en el ámbito laboral.
  - ✓ Realizar Prácticas profesionales para tener un reforzamiento profesional, presentando proyectos que evidencien los conocimientos adquiridos en los años de estudio.

## 17. BIBLIOGRAFÍA

- Normas Mínimas de Dimensionamiento para desarrollo Habitacional –NTON11 013-04
- Constitución Política de la Republica de Nicaragua y sus Reformas (Leyes 192, 330 y 527), 1987, 1995, 2000 y 2005.
- Ley No. 59, Ley Política Administrativa y sus Reformas (221, 332, 417), 1989, 1996, 2000 y 2002.
- Ley No. 40 y 261, Ley de Municipios y sus Adiciones, 1988 y 1997.
- Decreto Ejecutivo No. 78-2002, "Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial", 2002.
- Decreto No. 90-2001, Decreto que establece la política general para el ordenamiento territorial, 2001.
- Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, 2009.
- Ley No. 186, Código civil República de Nicaragua, 1995.
- Cartilla de la Construcción.
- Plan de desarrollo Urbano (PPDU) con enfoque a desarrollo habitacional para el Municipio de Chinandega y el Viejo.
- Plan de Zonificación Urbana en función a las Amenazas Naturales.
- Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega.
- Chinandega en Cifras/2008- INIDE
- Reglamento Nacional de la Construcción.

## 18. ANEXOS:

Normas, Decretos, leyes, políticas y estudios realizados para el Municipio, actualmente utilizados como base para el desarrollo y la planificación del Municipio de Chinandega

Comprende leyes, decretos y políticas relacionadas con los municipios y las municipalidades, el ordenamiento territorial, la cultura y el patrimonio. Éstos permiten el adecuado desarrollo del ordenamiento territorial. A continuación se presenta un resumen de las leyes, decretos y políticas consideradas en la implementación en la oficina de urbanismo.

**Tabla No. 9: Leyes, decretos y políticas nacionales**

<b>Leyes, decretos y políticas nacionales</b>
Constitución Política de la Republica de Nicaragua y sus Reformas (Leyes 192, 330 y 527), 1987, 1995, 2000 y 2005.
Ley No. 59, Ley Política Administrativa y sus Reformas (221, 332, 417), 1989, 1996, 2000 y 2002.
Ley No. 40 y 261, Ley de Municipios y sus Adiciones, 1988 y 1997.
Decreto Ejecutivo No. 78-2002, "Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial", 2002.
Decreto No. 90-2001, Decreto que establece la política general para el ordenamiento territorial, 2001.
Decreto No. 1142, Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación, 1982.
Ley No. 217, Ley General de Medio Ambiente y los Recursos Naturales, 1996.
Ley No. 559, Ley Especial de Delitos contra el Medio Ambiente y los Recursos Naturales, 2005.
Ley No. 495, Ley General de Turismo, 2004.
Ley No. 337, Ley Creadora del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación y Atención de Desastres, 2000.
Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, 2009.
Ley No. 620, Ley General de Aguas Nacionales, 2003.
Ley No. 475, Ley de Participación Ciudadana, 2003.
Ley No. 582, Ley General de Educación, 2006.
Política Cultural, 2007.
Marco de política de tierras consensuado a nivel nacional, 2006
Ley No. 186, Código civil República de Nicaragua, 1995.
Ley No. 843, Ley que Regula la Ubicación, Construcción e Instalación de Estructuras de Soporte para Equipos de Telecomunicaciones que hacen uso del espectro radioeléctrico
Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales

Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense de Accesibilidad
Ley de la Vivienda Digna
Cartilla de la Construcción
Ley Nacional contra vientos
Reglamento de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Chinandega
Plan de Zonificación Urbana en función a las Amenazas Naturales
Plan de Arbitrio Municipal
Ley No. 306, Ley de Incentivos para LA Industria Turística de la Republica de Nicaragua.
Ley No. 387, Ley especial sobre Exploración y Explotación de Minas
Ley No. 309, Ley de regulación, ordenamiento y titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos
Plan de desarrollo Urbano (PPDU) con enfoque a desarrollo habitacional para el Municipio de Chinandega y el Viejo.

- **Estudio realizado por el INETER y**  
**Proyecto Reducción de la Vulnerabilidad ante Desastres Naturales**  
**Análisis de Riesgo e Incorporación de la Gestión Preventiva en la**  
**Planificación Municipal**

Este estudio sirve de base para poder implementar las herramientas técnicas para el desarrollo y planificación urbana.



